Gildheim hus B og C



Å bo i en helt ny leilighet.
Å leve i et trivelig nabolag.
Å oppsøke hyggelige opplevelser.
Å gå lange turer i fine omgivelser.
Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.



Vi i Trym gjør hva vi kan for at du skal få det gildt på Gildheim

Terje Steen, Daglig leder Trym Eiendom

Illustrasjon, avvik vil forekomme



Velkommen heim – velkommen til Gildheim!

Vi har høye ambisjoner for hjemmene vi skal skape på Gildheim, og vi har inderlig lyst til at en av de 240 leilighetene vi bygger skal bli din drømmebolig. Derfor har vi tatt oss god tid til å planlegge og utvikle prosjektet i samarbeid med de beste arkitektene og ekspertene vi kjenner. Nå er vi endelig klare for å vise deg hvordan livet kan bli på Gildheim.

Under utviklingen av boligprosjektet har vi lagt spesielt vekt på å kunne tilby deg et godt hjem i et godt nabolag, og en trygg og god boligøkonomi. Gildheim har gjennomtenkte, pene og praktiske leiligheter med høy kvalitet, samt inviterende uterom og hyggelige fellesarealer. Her vil du finne det meste du trenger og setter pris på i ditt eget nærmiljø. Skoler og barnehager, shopping, turmuligheter og kollektivtransport befinner seg rett utenfor døren.

Kjøp av leilighet er for de fleste av oss den største investeringen vi noen gang gjør. Derfor er det viktig for oss å kunne tilby leiligheter som ikke bare er gode å leve i, men også gode å leve med. Leilighetene på Gildheim er utviklet for å være arealeffektive og prisgunstige, og fellesutgiftene er veldig konkurransedyktige.

Vi i Trym gjør hva vi kan for at du skal få det gildt på Gildheim.



Terje Steen,
Daglig leder Trym Eiendom



08 Gildt å leve

08 Gildt å bo på Gildheim
12 Kart
24 Ditt nye hjem
30 Interiørkonsept



55 Gildt å bo

49 Landskapsplan
50 Etasjeplaner
54 Plantegninger



97 Gildt med ny bolig

62 Deklarasjon
68 Romskjema
72 Kjøpsbetingelser

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter.
Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 19.06.26.
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.

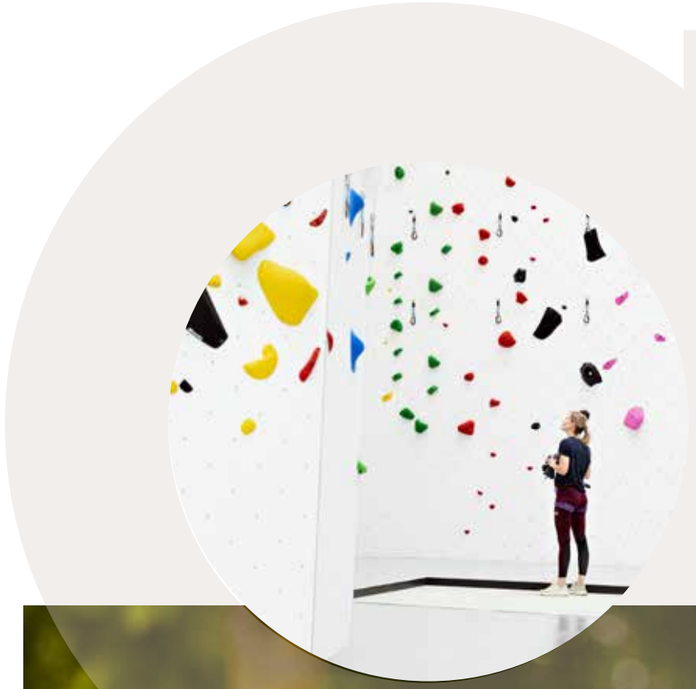


Illustrasjon av kjøkkenløsning

Se Leangen blomstre – mens du nyter livet på Gildheim

Grip klatresenter åpnet sommeren 2023, og er nærmeste nabo til de nye leilighetene.

Nyt nærområliggende grøntområder – som her langs Ladestien.



Gildheim er ikke bare et sted å bo; det er en invitasjon til å være en del av den pulserende nye bydelen på Leangen. Og mens Leangen omkring deg utvikler seg, kan du nyte livet på Gildheim.



Den kommende forvandlingen vil gi stedet en ny, bymessig karakter, sammenkoblet av grønne drag som binder de ulike områdene sammen. Her vil du kunne nyte godt av å bo i nærheten av gågate med kafé og spisesteder, dagligvare, treningssenter, servicetilbud og butikker.

Bor du på Gildheim er enkelhet nøkkelen. Med rask og problemfri adkomst fra hovedveiene, er veien hjem klar og åpen. Du trenger ikke bekymre deg for kompliserte reiseruter – ditt nye hjem er bare et øyeblikk unna. Prosjektet er tegnet med omtanke for omgivelsene, og byggene er satt sammen for å skape et skjermet og behagelig uteområde, som åpner opp for både opphold og sosialisering

Velkommen heim til Gildheim – hvor livet virkelig begynner.





Hvor stas er det ikke å ha Nidar sjokoladefabrikk som en av dine naboer?



En kort sykkeltur og du er på Sirkus Shopping – et av byens beste kjøpesenter?

Enten du foretrekker en rolig spasertur, eller liker å kjenne pulsen stiger, på Gildheim har du kort vei til rekreasjon og påfyll av energilagrene





Raust med muligheter. Og det blir stadig flere.

På Gildheim får du det beste fra to verdener. Du bor stille og fredelig blant de eksisterende fasilitetene i området, samtidig som du følger den pulserende utviklingen av bydelen Leangen rundt deg. For mens du nyter turer langs den idylliske Ladestien, shopper på Sirkus eller tar en svipptur til midtbyen på sykkel, vil du oppleve at det popper opp stadig flere spennende tilbud rundt deg de nærmeste årene.

LADE

ROSENDAL

PERSAUNET

LEANGEN

Dronning Mauds
Minne Høgskole
1300 m



Sirkus Shopping
600 m

Innherredsvegen

3T Leangen
450 m

Strindheim skole
700 m

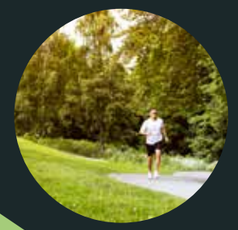


Plantasjen
1000 m

Bussholdeplass

Bromstadvegen

Haakon Vils gt.





Ladestien

Ranheimsvegen

706

Høyt og lavt
Trondheim
750 m

IKEA
1000 m



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Her bor du sentralt, uten å bo i sentrum. Området grenser mot gamle travbanen, og ligger meget sentralt til med nærhet til kollektivtransport, flotte turområder på Lade og handelsområder på Leangen/Lade.

Gildheim består av boliger hvor det er tenkt at du kan bo lenge,
med tilpasningsdyktighet ettersom livet forandrer seg.
Illustrasjon av hus B og C



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon, avvik vil forekomme

Fasadene blir kledd i forskjellige nyanser av tegl,
med balansert innslag av tre som blir fargelagt
med bakgrunn i Trondheimspaletten.
Illustrasjon av bygg D.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Variasjonen i både høyde og plan bryter opp bygningskroppene og gir et variert taklandskap, slik at bebyggelsen ikke blir dominerende i forhold til omgivelsene. Illustrasjon av bygg D.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Velkommen til ditt nye hjem

Bygg B og C består av ulike leiligheter som varierer fra koselige 1-roms til romslige 3-roms leiligheter, slik at du kan finne det som passer akkurat for deg og din livsstil.

Det er lagt vekt på funksjonelle planløsninger, med gode materialer, store vindusflater og egen balkong. Du vil legge merke til de listefrie overgangene, som gir et strømlinjeformet uttrykk. Lys eikeparkett i alle rom gir en varm og innbydende atmosfære samtidig som den er holdbar og lett å vedlikeholde.

Baderommene er utstyrt med moderne fliser og innredning. Kjøkkenet er hjertet i enhver bolig, og våre leiligheter skuffer ikke – det blir levert kvalitetskjøkken fra HTH,

Det er lagt vekt på å maksimere naturlig lys, og store vindusflater gir en åpen og luftig atmosfære i hver leilighet. Alle leilighetene har egen balkong eller markterrasse, og gir deg muligheten til å nyte utendørslivet.

Vi tror på mest mulig bilfrie soner, som gir deg friheten til å streife rundt uten bekymringer. Våre gårdsrom er laget for å være en trygg sone, der barn kan leke fritt og naboer kan møtes uten trafikkstøy. Alle boliger har derfor kjøreadkomsten til hovedinngang/heis gjennom parkeringskjelleren. Der finner du også sykkelparkering og bod.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Illustrasjon av 3-roms hjørneleilighet med vestvendt beliggenhet. Lys fra to sider i oppholdsrommet skaper en lys og god atmosfære, og med et smart tilbaketrukket hjørnekjøkken får du optimal plassutnyttelse. Entréen byr på praktisk oppbevaring med god plass til garderobe.

Illustrasjon, avvik vil forekomme

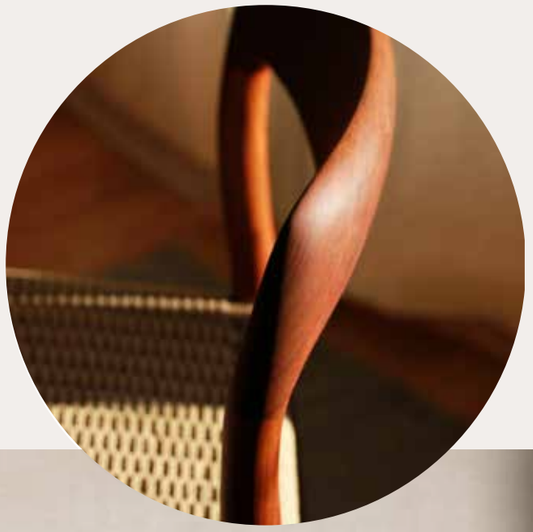
Illustrasjon av 3/4-roms hjørneleilighet på 83 kvm. som har mulighet for tre soverom. I oppholdsrom har du delvis skjermet kjøkken, og det er gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har sitt eget bad og omkledningsrom for ekstra luksus, og balkong inviterer til avslapning. Med en praktisk innvendig bod har du alt du trenger rett ved hånden.



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Interiørkonsept

To unike stilarter





På Gildheim tilbyr vi leiligheter med to unike stilarter, tilpasset ulike leilighetstyper. På de neste sidene kan du se hva som er standard for din leilighet.

Vi har i samarbeid med interiørdesigner satt sammen fargepakker, med håndplukkede farger som skaper et lunt og harmonisk hjem. Ut over dette kan man gjøre egne og separate tilvalg i vår ordinære tilvalgsprosess. Blek sand er standardfarge for begge konseptene, og fargepakken vil ha en kostnadskonsekvens.

1

Tidløs balanse

Konseptet viser til klare skandinaviske referanser, i en retning som oppfattes som klassisk og tidløs.

Leiligheten leveres med lys eikeparkett og dempet beigetone på veggen. Moderne kjøkken i glatt beige fra HTH som står fint i stil til fargevalg ellers i leiligheten. Sort vask og håndtak i messing binder det hele sammen. Dette er vår standardleveranse i alle leiligheter i bygg B.

*Blek sand er standard veggfarge

FARGEPAKKE 1:

Soft Teal *Curious mind* *Blek sand** *Klassisk hvit*



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

2

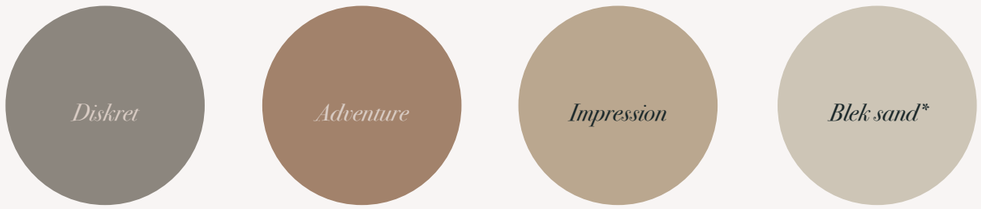
Urbane nyanser

En urban og delikat stil med mørke detaljer som skaper et moderne hjem.

En urban og delikat stil med mørke detaljer som skaper et moderne hjem. Leiligheten leveres med lys eikeparkett og en dempet beigetone på veggen som en kontrast til det mørke kjøkkenet. Kjøkkenet leveres i en mørk sandfarge med sorte håndtak og sort vask.

*Blek sand er standard veggfarge

FARGEPAKKE 2:



FARGEPAKKE 3:



8 fordeler med helt ny bolig



FAST PRIS – INGEN BUDRUNDER

Alle våre boliger har fast pris, her slipper du stressende budrunder. Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til.

ALT ER NYTT

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

NYESTE KRAV OG STANDARDER

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

LAVERE ENERGIFORBRUK

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

INGEN OPPUSSINGS-KOSTNADER

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

TRYGT KJØP

Et år etter ferdigstillelse av boligen gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

NYTT MILJØ

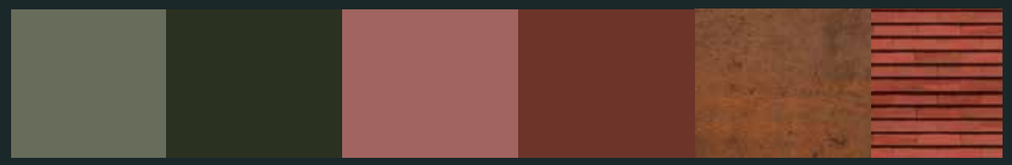
Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.

Arkitektens visjon

Arkitekter med erfaring og glød

PKA Arkitekter er arkitektene bak Gildheim. Som et av de største arkitekt-kontorene nord for Dovre, med over 50 ansatte fra 10 ulike land, har de siden 1979 vært med på å forme våre omgivelser. For Trym Eiendom har de også i porteføljen Heimdal Atrium, Ranheim Vestre og Liljendal.





Fargepalett bygg B og C

Vår **visjon** for Gildheim har vært å gi gode rammer for et urbant byliv som fremmer identitet, samhold og livskvalitet.

Bebyggelsen er etablert i en kvartalsstruktur, og er utformet med tanke på å skape et raust og romslig indre gårdsrom på innsiden av kvartalet, som samtidig er åpent og har gode forbindelser til området rundt. Dette gjør at kvartalet både skjermer om privatlivet og åpner for sosialisering.

Bebyggelsen er organisert med 4 hus som trappes ned fra 6. etasjer til 3, etasjer mot sør og vest for å gi rom til solfylte uteoppholdsarealer. Husene har en variert utforming, som spiller på lag med utstikkende balkonger og byggets materialvalg.

Vi har brukt farger og materialitet i bygningene for å gi en ekstra kvalitet til beboerne.

Denne variasjonen i både høyde og plan bryter opp bygningskroppene og gir et variert taklandskap, slik at bebyggelsen ikke blir dominerende i forhold til omgivelsene. Fasadeoppbyggingen vil gi en mer menneskelig skala til prosjektet og bidrar til et trivselsfremmet gatebilde.

Vi har brukt farger og materialitet i bygningene for å gi en ekstra kvalitet til beboerne. De valgte materialene er gode og solide, med lang holdbarhet, som er med på å skape en ramme av stabilitet. Fasadene blir kledd i forskjellige nyanser av tegl, med balansert innslag av tre som blir fargelagt med bakgrunn i Trondheimspaletten. Den utstrakte bruken av tre, tegl og farger som spiller i lag med omkringliggende nabobebyggelser, gir hele prosjektet et stedstilpasset utrykk. Fasaden er utformet for å gi en karakteristisk sjarm. De søylefrie balkongene gir et visuelt inntrykk av letthet og ro. Fasaden er preget av elementer som vindusomramming og fargelagte horisontale bånd, som også gjenspeiles i balkongene. Designet er inspirert av tradisjonelle bygningsdetaljer i Trondheim, tilpasset et moderne bygg.

En god bolig skal være et sted du gleder deg til å komme hjem til, et sted du føler tilhørighet til og som du kan forme etter dine vekslende behov. Det er dette vi tilstreber i de boligene vi tegner.

Balkongene er designet med stor vekt på funksjonalitet. Alle balkonger har tilstrekkelig dybde for å imøtekomme ulike muligheter for møblering og innredning. De fleste balkonger blir søylefrie, som bidrar til at bygget får et lettere uttrykk, samtidig som at balkongene blir skjermet mot innsyn med sidevegger.

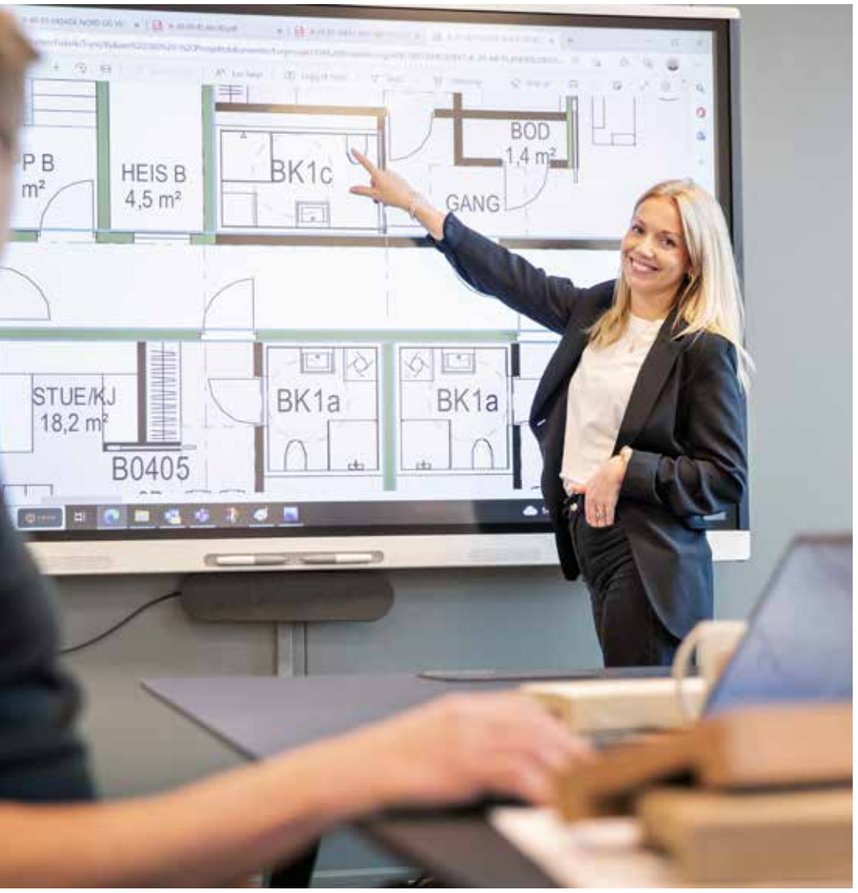
Gildheim vil inneholde en variert sammensetning av leiligheter i forskjellige størrelser og designet med fleksible løsninger, der mange leiligheter har plass til et ekstra soverom. Leiligheter med lys inn fra flere sider i oppholdsrommene vil hente inn mye godt lys gjennom dagen og kvelden. Dette er boliger hvor det er tenkt at du kan bo lenge, med tilpasningsdyktighet ettersom livet forandrer seg.

En god bolig skal være et sted du gleder deg til å komme hjem til, et sted du føler tilhørighet til og som du kan forme etter dine vekslende behov. Det er dette vi tilstreber i de boligene vi tegner.

PKA Arkitekter v/ Xavier Baez



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Trym bygger til det beste for kjøperne og brukerne av prosjektene vi utvikler, med omtanke for byen og samfunnet vi bygger i.



Helge Wekre, prosjektleder for Gildheim



Kvalitetshjem fra Trym Eiendom

Trym setter standarden høyt for hva som er et godt hjem. Vår definisjon av et kvalitetshjem er en smart utnyttet boflate med gjennomtenkte løsninger og høy standard, plassert i et attraktivt og omtenksomt utviklet bomiljø.

Trym-kvaliteten oppnås ved at vi har begge hendene på rattet gjennom hele prosessen; fra identifisering og kjøp av attraktive tomter, via regulering, arkitektonisk utforming og byggesak, til selve oppsettingen av bygget.

Allerede ved vurderingen om vi skal kjøpe en tomt eller ikke, stiller vi oss spørsmålet vil dette bli et godt sted å bo. Fra beslutning om kjøp av en tomt, og frem til inn-flytting flere år senere, har vi de fremtidige beboerne i fokus ved valg av arealinndeling, løsninger, håndverkere og materialer.

Eiendoms- og entreprenørkonsernet Trym er en solid, erfaren og langsiktig boligutbygger i Trondheimsregionen. Vi har en betydelig tomteportefølje, og planlegger å ferdigstille mellom 150 og 200 boliger årlig de kommende årene.

Vårt bolig-team består av kompetente og engasjerte medarbeidere med lang bransjeerfaring. Prosjekt-lederne i teamet har en sterk dedikasjon knyttet til å overlevere kvalitet til boligkjøperne. Velger du en bolig fra Trym kan du være trygg på at du overtar nøkkelen til et godt hjem med Trym-kvalitet.

Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Når du skal kjøpe ny bolig er det mange ting du må ta hensyn til. Om boligen er miljøvennlig er kanskje ikke det de fleste av oss har lengst fremme i bevisstheten. Men om du velger en bolig som har blitt bygget miljøriktig - for deg og omgivelsene, vil du kunne sove bedre om nettene, vel vitende om at du har gjort et godt valg.

Vår viktigste medspiller for å skape bedre bomiljøer, er deg som beboer - for der hvor vi avslutter, tar du over. Derfor er det så viktig for oss å ivareta miljøet så bra som mulig gjennom hele prosessen, slik at du kan føle deg trygg på at dine og naturens behov er tatt hånd om. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

BREEAM er verdens ledende sertifiseringsordning for bærekraftsvurdering av bygninger. Verdien av et BREEAM-sertifikat er bedre kvalitet og høyere ytelse i hele byggemiljøets livssyklus, fra nybygging til bruk, oppussing og riving.

Våre tre hovedkategorier

Trym Eiendom har registrert leilighetene på GIldheim, og har ambisjon om å sertifisere etter BREEAM-NOR klassifisering Very Good. Gildheim har spesielt fokus på tre av ni hovedkategorier.

Helse og inneklima

Et godt innemiljø er viktig for trivselen. Lys skal du få akkurat passe av, men sjenerende lyd skal vi skjerme deg for. På Gildheim leveres det vannbåren gulvvarme, komfortabelt og miljøvennlig hvor romtemperaturen skal kunne tilpasses dine behov. Vi holder oss til helse- og miljøvennlige produkter slik at det skal være godt å trekke pusten inne så vel som ute. Ikke minst skal du føle deg trygg der du bor - for dersom man bor godt, så lever man godt.

Transport

Med kort avstand til sykkelveier kan du velge sykkel til jobben, ærend på Gildheim eller en tur i fjæra eller marka. Kollektivtransport rett i nærheten med metrobussen gjør turen til byen mer komfortabel og enkel. Når du kommer hjem, har vi lagt til rette for sykkelparkering, lading og lagring som passer dine behov – nå og i fremtiden. Tilgjengelig, trygt og naturlig, enten du velger to eller fire hjul.

Materialer

Gode rutiner og store innkjøp gjør at vi kan levere robuste konstruksjoner bygget av miljøvennlige materialer – som virker og varer. Tropisk tømmer eller materialer med miljøgifter styrer vi langt unna, slik at du som beboer skal få et mest mulig miljøriktig hjem.



Landskapsplan
Etasjeplaner
Plantegninger



Gildt for alle – enten du er

yngre eller eldre

singel eller samboer

aktiv eller meditativ

urban eller hjemmekjær

kaffedrikker eller vinkjenner

entusiast for høykultur eller populærkultur

Velkommen inn!

Bebyggelsen er etablert i en kvartalsstruktur, og er utformet med tanke på å skape et raust og romslig indre gårdsrom på innsiden av kvartalet, som samtidig er åpent og har gode forbindelser til området rundt. Dette gjør at kvartalet både skjermer om privatlivet og åpner for samhandling.

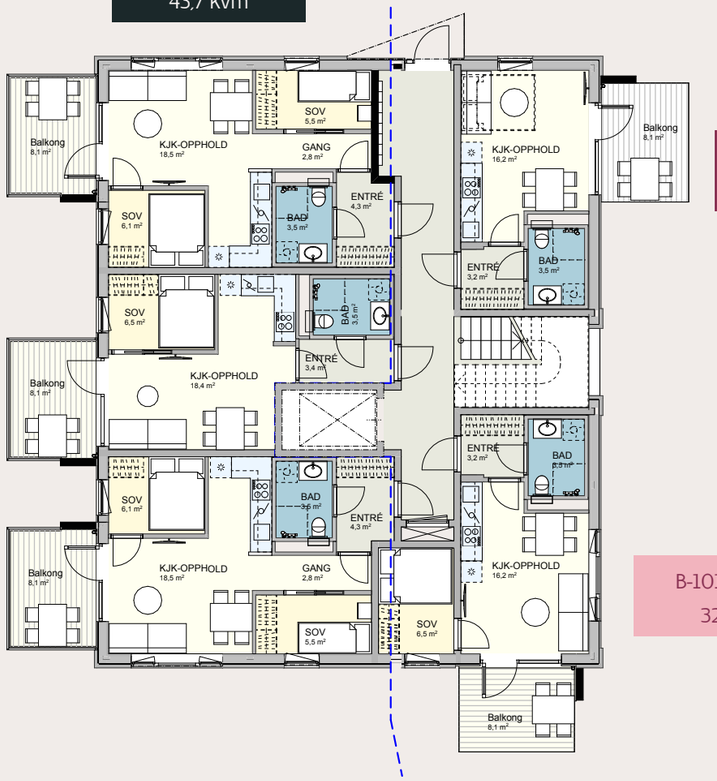
PKA Arkitekter



1. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms

B-104 / C-104
43,7 kvm



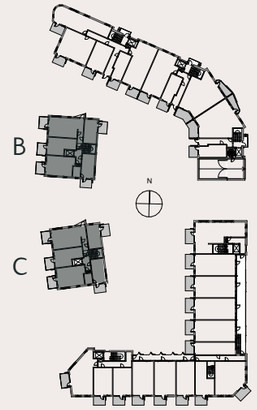
B-105 / C-105
24,9 kvm

B-103 / C-103
34,3 kvm

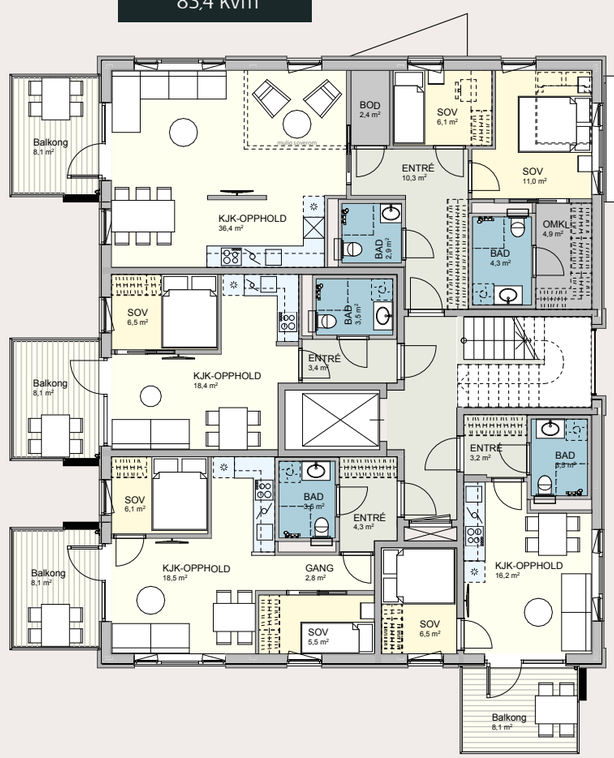
B-102 / C-102
43,7 kvm

B-101 /C-101
32 kvm

2. etasje



B-204 / C-204
83,4 kvm



B-203 / C-203
34,3 kvm

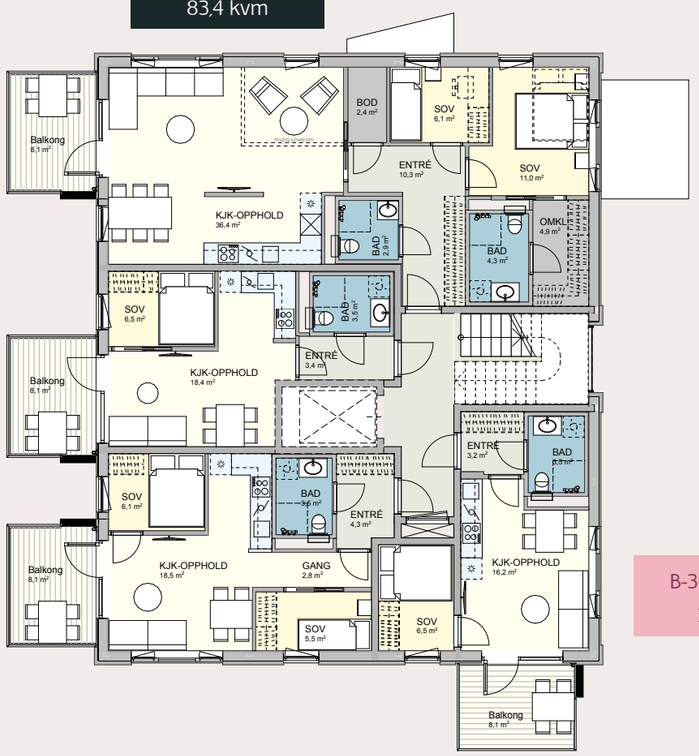
B-202 / C-202
43,7 kvm

B-201 / C-201
32 kvm

3. etasje

1-roms | 2-roms | 3-roms

B-304 / C-304
83,4 kvm

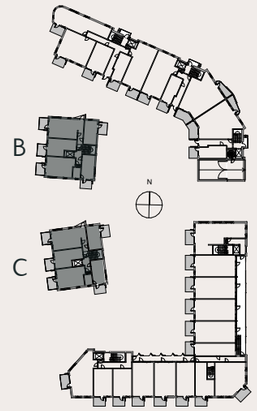


B-303 / C-303
34,3 kvm

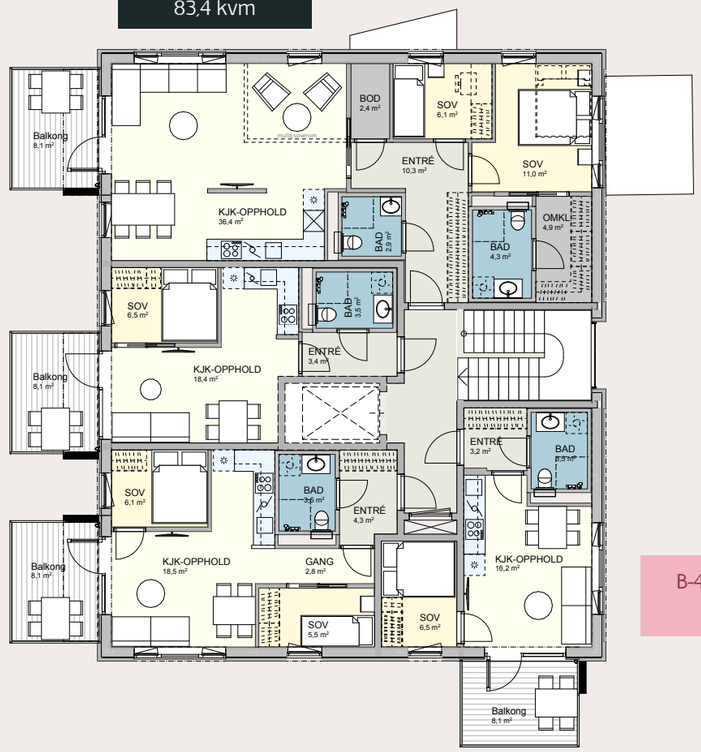
B-302 / C-302
43,7 kvm

B-301 / C-301
32 kvm

4. etasje



B-404 / C-404
83,4 kvm



B-403 / C-403
34,3 kvm

B-402 / C-402
43,7 kvm

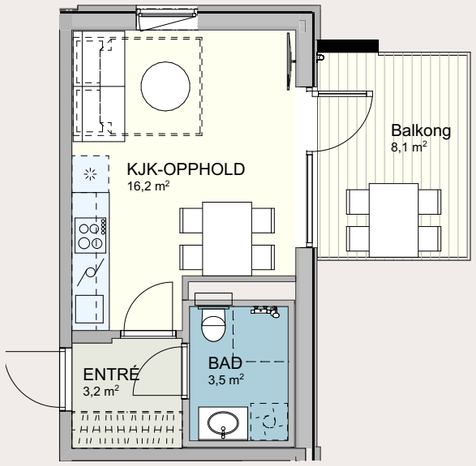
B-401 / C-401
32 kvm

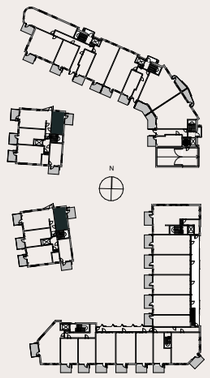
1-roms / 24,9 m²

Hus B: B-105
Hus C: C-105

Etasje: 1.
Antall soverom: 0
BRA-i: 24,9 m²
Balkong: 8 m²

- Arealeffektiv planløsning
- Leveres med skyvedørsgarderobe i entré
- Hjørneleilighet
- Kjøkken med integrerte hvitevarer



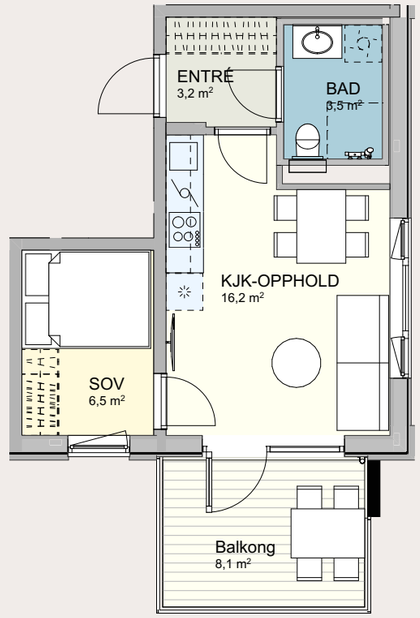


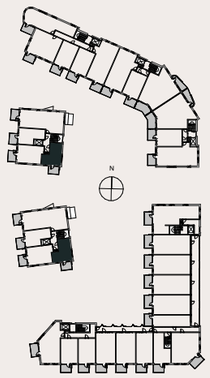
2-roms / 32 m²

Hus B: B-101, B-201, B-301, B-401,
Hus C: C-101, C-201, C-301, C-401

Etasje: 1.-4.
Antall soverom: 1
BRA-i: 32 m²
Terrasse: 8 m²

- Arealeffektiv planløsning
- Leveres med skyvedørsgarderobe i entré
- Kjøkken med integrerte hvitevarer

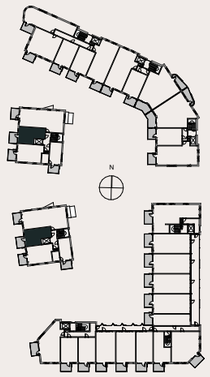




2-roms / 34,3 m²

Hus B: B-103, B-203, B-303, B-403,
Hus C: C-103, C-203, C-303, C-403

Etasje: 1.-4.etg.
Antall soverom: 1
BRA-i: 34,3 m²
Balkong: 8 m²

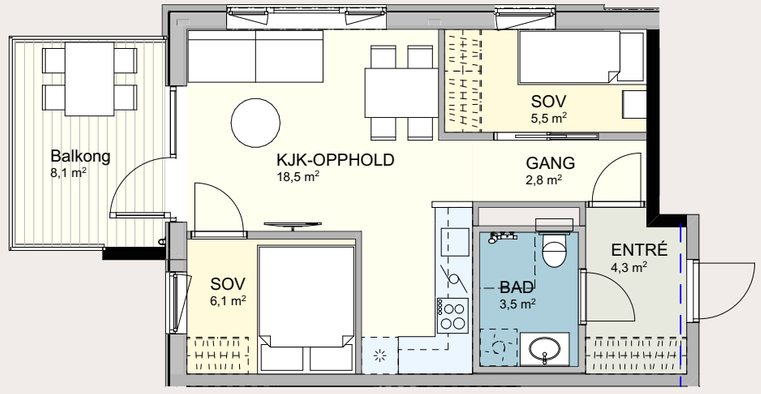


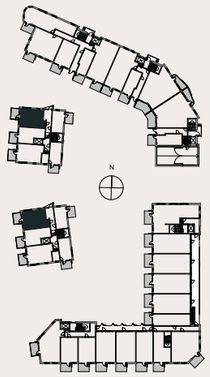
- Separat entré
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig hovedsoverom
- Leveres med skyvedørsgarderobe i soverom

3-roms / 43,7 m²

Hus B: B-104
Hus C: C-104

Etasje: 1. etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 43,7 m²
Balkong: 8 m²



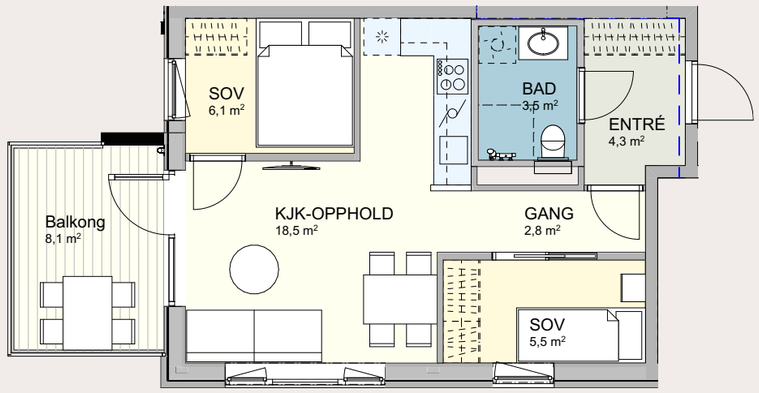


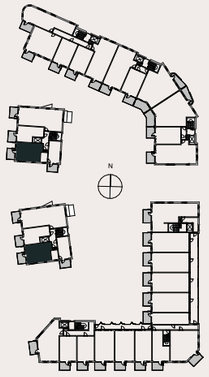
- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Leveres med skyvedørsgarderobe i entré
- Tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer

3-roms / 43,7 m²

Hus B: B-102, B-202, B-302, B-402
Hus C: C-102, C-202, C-302, C-402

Etasje: 1.-4. etg.
Antall soverom: 2
BRA-i: 43,7 m²
Balkong: 8 m²



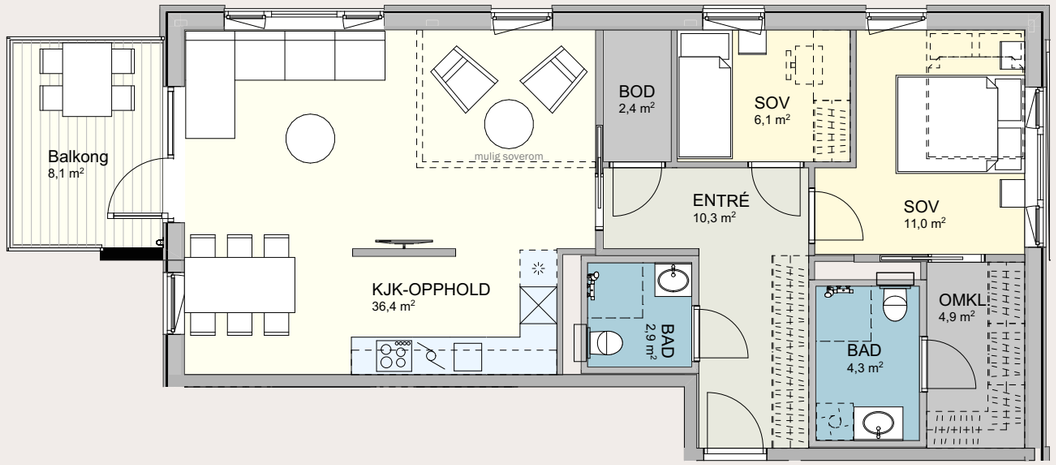


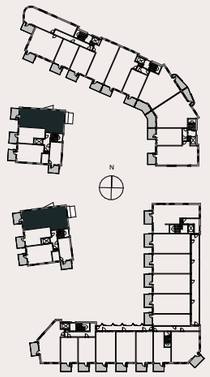
- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Tilbaketrukket hjørnekjøkken
- Leveres med skyvedørsgarderobe i entré

3/4-roms / 83,4 m²

Hus B: B-204, B-304, B-404
Hus C: C-204, C-304, C-404

Etasje: 2.-4. etg.
Antall soverom: 2/3
BRA-i: 83,4 m²
Balkong: 8 m²





- Hjørneleilighet med lys inn fra 2 sider i oppholdsrom
- Plass til romslig garderobe i entrè
- Skjermet kjøkken med integrerte hvitevarer
- Hovedsoverom med eget bad og omkledningsrom
- Vestvendt balkong
- Praktisk innvendig bod

Deklarasjon
Romskjema
Kjøpsbetingelser



Å bo i en staselig leilighet.
Å leve i et trivelig nabolag.
Å oppsøke hyggelige opplevelser.
Å gå lange turer i prektige omgivelser.
Å synes det er umåtelig godt å komme hjem.

Det er gildt, det.

Deklarasjon B og C

PROSJEKTETS ART OG OMFANG
Prosjektet består av totalt 141 leiligheter fordelt på 4 bygg over felles parkeringskjeller. Leilighetsbyggene har felles trapperom og heis, hvor adkomst til leilighetene er via heis eller trapperom. Endelig utforming og materialbruk avklares ved detaljprosjektering. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra ferdig prosjekterte løsninger, fargevalg, utførelse og materialbruk.

FORSKRIFTSREFERANSE
Boligene planlegges og oppføres iht. krav i TEK 17 eller eventuelt senere gjeldende forskrift på tidspunkt for innsending av rammesøknad.

REGULERINGSPLAN
Prosjektet omfattes av detaljreguleringsplan Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8. Reguleringsplan nr.: r20190010

UTOMHUS
Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra Asplan Viak. Endringer kan forekomme.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG
Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, herunder bl.a.:
- Trapper og heis
- Korridorer
- Utvendige tak og fasader, eksklusive egne takterrasser
- Utvendige fellesanlegg

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandarden generelt, og det henvises til gjeldende romskjema. Dersom det er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema, gjelder romskjema foran denne beskrivelsen.

GENERELT
Heis og trapperom i leilighetsbyggene er ført ned til gateplan og til parkeringskjeller. Trinnfri adkomst via gårdsrommet. Sportsboder er plassert i kjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skjer via rampe fra gateplan. Det er avsatt plass for sykkelparkering både på terreng og i kjeller.

BÆRESYSTEM
Fundamenter i betong. Dekker mellom leiligheter utføres i betongkonstruksjoner. Bærende vegger mellom leiligheter utføres i hovedsak i betong, alternativt bindingsverk. Søyler og dragere i betong og stål. Balkonger i betong, alternativt i stål.

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS
- Felles hovedinngangsdører i 1. etasje utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål iht. forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom utføres i betong og/eller mur, malte vegger.
- Innenfor klimaskille leveres trappene med flis på inntrinn, opptrinn og repos fra kjeller til og med 1.etasje.
  Fra 2. etasje leveres belegg i trapper og korridorer.
- Malt betong eller gips på vegger. Rekkverk og håndløpere inne utføres i stål.
- Utvendige trapper og rekkverk utføres i tråd med arkitekttegninger.
- Heis med standard innredning i heiskupé og automatiske dører, dimensjonert for sykebåre. Sameiet/borettslaget må tegne pålagt servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg med systemnøkkel eller etter Posten sine bestemmelser.
- Belysning (LED) på vegger og/eller i himling for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

PARKERING
Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etableres som egen anleggseiendom med ca. 78 parkeringsplasser (bygg A, B og C ca. 46 P-plasser).

Sameiet/borettslaget eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen). Leie av parkeringsplasser avtales individuelt med eier av parkeringseiendommen.

Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekost nader for biloppstillingsplasser via sameiet/borettslaget. Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser. Offentlige P-plasser er tilgjengelige i nærområdet.

I henhold til prisliste er det oppgitt hvilke seksjoner i sameiet som har leierett til 1 stk. parkeringsplass. Adkomst til parkeringsarealet er via nedkjøringsrampe. Gulv inne i parkeringsarealer leveres med utførelse av støvbundet betong, belegningsstein eller asfalt.

Vegger og himling i alle kjellerarealer støvbindes med hvit farge. Det medfølger 1 stk. fjernkontroll for garasjeport til hver parkeringsplass. Det monteres i tillegg elektronisk brikkeleser på utside av garasjeport for sykkeladkomst inn til kjeller. Det etableres areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller.

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

BODER I KJELLER
Hver leilighet vil få tilgang (tinglyst bruksrett) til egen sportsbod i kjeller for oppbevaring av gjenstander som ikke er ømfintlig for fukt/støv, som sykler, utemøbler, dekk, ski etc. Areal på boder er iht. forskriftskrav. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres som nettingboder eller tilsvarende i høyde 2 meter, og med tett front mot fellesareal. Det er medtatt nødvendig felles belysning styrt over felles bryter, evt. sensor om nødvendig. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

AVFALLSHÅNDTERING
Leilighetene skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. Inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er satt i drift, vil midlertidig renovasjonsløsning med avfallskontainere på bakkeplan fungere.

UTEAREAL
Utomhus og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med godkjent utomhusplan. Illustrasjoner i prospektet vil kunne avvike fra dette. Dersom overlevering utenom sesong, vil beplanting skje påfølgende sommersesong. Borettslaget/sameiet må påregne å etablere avtale med vaktmester for skjøtsel av utomhusanlegg.

SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER
Borettslaget/sameiet må påregne å tegne serviceavtaler og andre avtaler med blant annet følgende leverandører:
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som foretar avlesing av fjernvarme og evt. varmt tappevann
- Selskap som bytter filter på ventilasjonsaggregater
- Selskap/vaktmester for vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsfører
- Leverandør av internett
- Selskap som håndterer nøkkelbrikker
- Selskap som foretar avlesning og evt. fakturering av strøm til elbilladere

Der det er hensiktsmessig inngår utbygger de første års avtaler på vegne av sameiet/borettslaget.
Det må påregnes bindingstid på enkelte leveranser.

LEVERANSESTANDARD LEILIGHETER

GENERELT
Se vedlagt romskjema. Det skal være samsvar mellom romskjema og denne beskrivelsen. Dersom det likevel er motstrid mellom denne beskrivelsen og romskjema vil romskjemaets spesielle anførsler gjelde foran denne beskrivelsen.

YTTERVEGGER
Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse, alternativt som prefabrikkerte isolerte betongelement. Materialvalg i fasade kan avvike fra illustrasjoner i prospekt, utføres i tråd med arkitektens beskrivelser. På innsiden monteres gipsplater som sparkles og males, alternativt sparklet og malt betong.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. iht. forskriftskrav. Karmene leveres fabrikkmalt. Plassering, antall og størrelse på vinduer kan ut fra en helhetsvurdering fra arkitekt bli justert noe i ferdig prosjektert fasade. Vinduenes funksjon (åpningsbart/ikke åpningsbart) med tanke på luftemulighet, vindusvask osv. avklares ved detaljprosjektering. Enkelte store vinduer forutsettes renholdt på utside med bruk av vaskeskaft eller lift. Vinduer med brannkrav utføres med fastkarm (ikke åpningsbart) og separat branngodkjent lufteluke.

INNERVEGGER
Skillevegger mellom leilighetene er betong eller isolerte bindingsverksvegger i tre eller stål. Bindingsverksvegger kles med gipsplater i henhold til gjeldende krav til lyddemping og brannsikring.

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere i tre eller stål, mineralullisolasjon og gipsplater. Overflater sparkles og males i en gråaktig beige tone.

På baderom leveres veggene med keramiske fliser. Se romskjema.

Vinduer og balkongdører leveres uten belistning med gips i smyg malt i samme farge som vegg. Innvendige dører i høyde 2,1 m (karmmål) leveres med malt plan overflate. Listverk leveres hvitmalt fra fabrikk og festes med synlig maskinstift. Standard låskasse («åtter-nøkkel») og standard vridere. Dørkarm leveres med dempelist. Slagretning og type dør kan bli endret i ferdig prosjektert tegningsmateriale dersom dette er hensiktsmessig. Skyvedører etableres der det er vist på salgstegning.

DEKKER - GULV
Dekkene mellom leilighetene er i hovedsak utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig oppbygging med trinnlyddemping og 3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist mot vegg leveres tilpasset gulv, med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. Terskler og overgangslister leveres i hvitpigmentert utførelse, tilpasset gulv. Eventuelt oppfores gulv for å få trinnfri adkomst fra leilighet til balkong/terrasse. På baderomsgulv/våtrom legges det keramisk flis med vannbåren gulvvarme.

HIMLINGER – TAK
Himling (tak) er generelt av betong. Det må påregnes synlige skjøter mellom betongdekker i himling. Deler av takene vil være nedforet og kledd med gips for framføring av tekniske installasjoner. Dette gjelder fortrinnsvis tak i bad og gang. Det må påregnes innkassinger i stue og soverom for fremføring av ventilasjon og sprinkler. Overflatene sparkles og males. Tak i prefabrikkerte baderom leveres med stålkassetter i hvitlakkert utførelse eller slett hvit utførelse.

Overgang mellom vegg og himling leveres uten belistning.

Overgang mellom vegg og tak samt vegghjørner vil normalt få riss og sprekker pga. uttørking av materialer over tid. Dette vil korrigeres for på overtakelse og 1-årsbefaring, deretter anses dette ikke som reklamasjonsberettiget. Normal takhøyde er minimum 2,4 meter. Takhøyden i underordnede rom som gang/bad/bod samt under nedforinger for tekniske føringer vil avvike i forhold til dette (min. takhøyde er 2,20 m).

Yttertaket består av betongdekker/stålplater/lett-takelementer som er isolert på oversiden og tekket. Gesimser leveres med beslag.

INNREDNINGER
KJØKKEN:
Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH. Farge kan innenfor et utvalg endres kostnadsfritt. Hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende leveres i integrert utførelse og omfatter: 1 stk. stekeovn, 1 stk. induksjon koketopp, 1 stk. oppvaskmaskin (integrert), og 1 stk. kombiskap (integrert kjøl/frys). Oppvaskmaskin og kjøl/frys har fronter av samme utførelse som kjøkkeninnredning for øvrig. Benkeplate leveres i laminat. Kjøkkenventilator medfølger (tilpasses ventilasjonssystemet). Enkelte leiligheter leveres med Røroshetta Easy benkeventilator eller tilsvarende. Dette er ikke tilkoblet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Omfang og organisering av kjøkken vil endelig fremgå i egne kjøkkentegninger, og kan avvike fra salgstegninger. Avtrekkshette/vask vil ikke kunne flyttes som tilvalg.

BAD:
Det leveres baderomsinnredning med skuffer og hvit slett front. Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap, samt speil. Se romskjema for mer informasjon. Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass avhengig av badets utforming. De aller fleste badene leveres som prefabrikkerte baderomskabiner. Disse produseres og leveres byggeplass før lukking av bygget. Hvilke leiligheter som får kabin, er avhengig av badets størrelse og utforming. Nærmere beskrivelse av type bad vil bli informert om i forbindelse med prosess for tilvalg.

GARDEROBE/SKAP:
Inntegnede skap/skyvedørsgarderober/hyller/møbler medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning. Leiligheter som ikke har egen bod, vil leveres med skyvedørsgarderobe i gang eller på soverom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

HJELPEARBEIDER
For å få frem føringer for bl.a. avløpsrør og ventilasjonskanaler samt konstruksjonsmessige elementer som søyler, bjelker etc., kan det være aktuelt å etablere vertikale og/eller horisontale kasser på vegg eller i tak. Der det er hensiktsmessig kan det forekomme lokalt nedforet himling.

SANITÆRANLEGG
Hver leilighet utrustes iht. romskjema, bl.a. med:
- 1 stk. sluk i badegulv
- Veggmontert klosett i hvitt porselen
- 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr
- Dusjvegger som beskrevet i romskjema
- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin
- 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps servantbatteri med pop-up ventil på bad/toalettrom/vaskerom
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri til kjøkkenbenk med avstengingskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

Hvitevarer på bad inngår ikke i leveransen (som f.eks. vaskemaskin og tørketrommel).

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG SANITÆR:
Vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg.
Komplett opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig lufting.
Det er medtatt utvendig tappekran (vannutkaster), min. 1 stk. per bygg, samt nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.

Boligsprinkling iht. offentlige krav. Antall og plassering av sprinklerhoder i tak og på vegg avklares ved detaljprosjektering. Det vil bli synlige sprinkelhoder.

VARMEANLEGG
Det installeres vannbårent gulvvarmeanlegg i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det vil bli montert vannbåren gulvvarme etter leilighetens samlede beregnede varmebehov. Omfanget fastsettes av entreprenør/utbygger. Gulvvarmen leveres med temperaturstyring i hvert rom med gulvvarme. På soverom og evt. kontor leveres ikke gulvvarme, og man kan her ved behov montere panelovn dersom man ønsker komfortvarme. Varme i baderomgulv/våtrom leveres med vannbåren gulvvarme.

Skap for rørtekniske installasjoner plasseres prinsipielt på sjaktvegg, på bad eller i gang.

Sportsboder leveres i frostfrie arealer, som i tilknytning til parkeringskjeller, med basisventilasjon.

Abonnement fjernvarme vil være felles og faktureres sameiet/borettslaget. Hver leilighet vil ha undermåler for sirkulasjonsvarme (oppvarming) og kommunal vannmåler for tappevann som sameiet/borettslaget kan velge å avregne etter faktisk forbruk. Plassering av måler tilstrebes lagt til fellesareal.

VENTILASJONSANLEGG
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner tilpasset hver leilighet. Dette plasseres enten i himling eller vegg i entre/gang/bod. Merk: Det kan komme endringer på plassering av aggregat i detaljprosjektering. Kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Det leveres komplett anlegg med eget abonnement for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann- og lydvegger kan bli framført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern. Balkonger og eventuelle takterrasser utrustes med 1 stk. dobbelt stikk.

Leilighetene leveres med punkter for lys, stikk og tekniske installasjoner i henhold til NEK 400. Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt, men inngår i lampepunktet. Lysarmaturer er generelt ikke medtatt, med unntak av bestykning som spesifisert i romskjema.
Kjøper vil i tilvalgsprosessen få tilgang til egen elektrotegning som viser plassering av elektriske punkter.
Hver leilighet har egen måler for strømforbruk. Denne plasseres på egnet sted med tilgjengelighet fra fellesareal.

Sikringsskap for betjening av hver enkelt leilighet plasseres hovedsakelig i bod, gang eller i annet underordnet rom.

LEVERANSEOMFANG FOR FELLESANLEGG ELEKTRISK:
Eget abonnement for måling av fellesanlegg. Generelt er det medtatt forskriftsmessig belysning og nødlysanlegg. I belysning inngår 1 stk. utelampe på balkong/terrasse samt belysning utenfor hovedinngangsdører. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer er medtatt.

Utbygger vil inngå avtale med leverandør av infrastruktur for ladesystem av elbil i kjeller. Man må benytte prosjektets valgte leverandør for ladesystem, abonnementskostnader må påregnes.

NØKKELSYSTEM
Nøkkelsystemet utformes slik at alle dører som leilighetseieren naturlig har adgang til kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder postkasser, inngangsdør, fellesboder i parkeringskjeller, rom for sykkelparkering, egen bod etc. 3 stk. nøkler medfølger leiligheten. Ytterdører fra bakkeplan og dør fra kjeller til felles trapperom utstyres med elektronisk låssystem med tilhørende låsbrikke. Systemnøkkel vil da ikke kunne brukes i disse dørene.
Innerdører internt i leiligheten leveres med standard låskasse fra leverandør.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG
Følgende er medtatt for leilighetene:

- Porttelefonanlegg med trådløs sentralåpning av hoveddør fra leilighet.
- TV / bredbånd (iht. romskjema). Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på opptil 5 år, men sameiet/borettslaget har mulighet for utkjøp ved overgang til annen leverandør. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken med direkte avtale med leverandør.

Merk at utbygger har bestilt leveranse av internett i hver leilighet. Dersom man ønsker lineær TV må dette bestilles direkte til leverandør, merkostnad må påregnes.

- Levering og montering av sentralt brannvarslingsanlegg.
- 1 stk. håndholdt apparat for slokking av brann i hver leilighet.

BALKONGER/TERRASSER
Leilighetene leveres med balkong/terrasse som vist på plantegninger. Balkonger/terrasse leveres med rekkverk etter arkitektens beskrivelse. Gulv/dekke utføres av impregnert tremmegulv. Leiligheter med direkte utgang til terrasse på bakkenivå leveres uten rekkverk (noen unntak pga. nærhet til fortau). Skillevegger leveres hvor vist på tegning.

TILVALGSKONTRAKTER
For leilighetskjøpere vil det være mulig, ut fra et definert sortiment, å gjøre følgende tilvalg:

- Type gulv
- Farger på vegger
- Baderomsflis
- Armaturer på kjøkken og bad
- Fronter på kjøkkeninnredning, og kvalitet på hvitevarer
- Fronter på baderomsinnredning
- Innvendige dører
- Tilvalgsfunksjoner for belysning, stikkontakter etc.

Kjøper vil få anledning til tilvalgsmøte med utbygger/leverandør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten, og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. De som kjøper leilighet sent i byggefasen, vil ikke få mulighet til å gjøre tilvalg.

Kjøperen kan endre sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte rutiner for tilvalg. Endringer etter fastsatte frister tillates ikke.

Det er ikke mulig å benytte andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet til å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.

Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan derfor ikke påregnes at alle ønskelige tilvalg/endringer er mulig å gjennomføre. Uansett kan kjøper ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som:

a) Vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer
b) Ikke står i sammenheng med selgers ytelse
c) Vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Det vil ikke tilrettelegges for utvendige endringer/fasader.

GENERELT
Det tas forbehold om tilfredsstillende kostnadsnivå på entreprise og endringer som følge av detaljprosjektering/offentlige pålegg/ønsker som må til for å realisere prosjektet, og andre offentlige godkjenninger. Se også kjøpsbetingelsene.

Romskjema B og C

av 25.09.23

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig kledning		Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			Porttelefon til alle leiligheter som ikke har direkte adkomst fra terreng. Dør-automatikk på ytterdør i trapperom leveres i tråd med krav.	Utvendig vannutkaster på bakkeplan ved hovedinn-gangsdør (maks. 50 m mellom hvert vannuttak).		
Fellesareal trapper/ganger	Hovedtrapperom og innvendige korridorer i 1.etg. og kjeller leveres flislagt. Fra og med 2.etg. leveres gulvbelegg.	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Systemhimlinger der behov, alternativt gips eller betong, sparklet og malt.		LED-belysning med bevegelsessensor iht. krav. Kjeller, bodarealer og alle trapperom har elektronisk adgangs-kontroll (brikke).		Avtrekk i trapperom.	
Entre/gang	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Betjeningspanel for porttelefon (ikke i leiligheter med direkte adkomst fra terreng). Lyspunkt i tak.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør. Ventilasjonsaggregat leveres integrert i himling med hvit stålluke foran, eller blir montert på vegg eller i himling i bod.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i gang eller på sove-rom, bredde ca. 2 meter uten innredning. Entredør leveres ift. arkitektens beskrivelse og farger. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse.
Stue	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling. Nedforinger/kasser for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Rørtrekk for TV/data punkt.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Hvite innerdører med dørvridere i børstet stål. Foringer og listverk i hvitmalt utførelse. Vinduer og balkongdører leveres uten listverk og foring, dvs. med malt gips i smyg mot vindu og balkongdørkarm. Ramme rundt balkongdør og vindu leveres ift arkitektens beskrivelse og farger. Gjelder alle rom.
Kjøkken	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling. Nedforinger over overskap. Innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Stikk for lys på vegg ved tak (separat bryter). LED-lyslist under overskap med dimmebryter. Separat stikk/kurs for stekeovn/ koketopp.	En-kums oppvaskkum i sort utførelse med ett-greps ar-matur av anerkjent merke med tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin. Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkenventilator koblet mot ventilasjonsanlegg. Hette leveres i rustfritt stål, slimline.	Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH iht. skjemategning. Farge på fronter og benkeplate kan endres kostnadsfritt innenfor et valgt sortiment. Benkeplate i laminat. Sort oppvaskkum. Integrert kjøl/frys, stekeovn, opp-vaskmaskin og induksjonstopp fra Electrolux eller tilsvarende.
Soverom/ kontor	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betong-himling. Evt. innkassing for tekniske føringer i malt gips.		Stikk iht. forskrift. Lyspunkt i tak. Stikk for panelovn under vindu.		Balansert ventilasjon med spalte under dør.	Dersom det ikke er inntegnet innvendig bod i leilighet, leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning i gang eller på sove-rom, bredde ca. 2 meter uten innredning.

Romskjema B og C

av 25.09.23

Rom	Gulv	Vegger	Himling		Elektrisk anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Bod / omkledningsrom	3-stavs eikeparkett i lys utførelse. Fotlist i eik tilpasset farge på gulv.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Betong eller gips, sparklet og malt. Det må påregnes synlig v-fuge ved betonghimling.		Lyspunkt i tak med bryter.		Balansert ventilasjon med spalte under dør. Evt. ventilasjonsanlegg på vegg.	
Bad	Flis grå matt, 30x30 cm. Evt. nedsenket dusjsone leveres med flis grå matt 10x10 cm	Flis lys grå matt, 30x60 cm.	Platehimling i hvitt metall eller slett hvit himling.		Stikk iht. forskrift (inkl. ett dobbelt stikk i nærheten av speil). Stikk for vaskemaskin og tørketrommel (ikke i leiligheter med eget vaskerom). LED downlights i tak med dimmer.	Ettgreps blandebatteri til vask. Dusjarmatur. Dusjvegger som tilpasses rommets planløsning. Vegghengt toalett. Vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaskemaskin (ikke i leiligheter med eget vaskerom).	Balansert ventilasjon	Skuffeinnredning med heldekkende benkeplate og nedfelt vask. Speil med integrert LED-belysning tilpasset bredde på innredning. Bad leveres som prefabrikkerte våtrom (monteres tidlig i byggefasen).
WC-rom	Flis grå matt, 30x30 cm. Sokkelflis.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.		Stikk iht. forskrift. Lyspunkt på vegg eller i himling.	Ettgreps blandebatteri til vask. Vegghengt toalett.	Balansert ventilasjon	Vask med underskap. Speil tilpasset bredde på vask.
Vaskerom	Flis grå matt, 30x30 cm.	Gips eller betong, sparklet og malt. Alle dørlister/foringer i hvit utførelse, synlig innfesting.	Gips eller betong, sparklet og malt.		Stikk iht. forskrift. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Downlights m/dimmer	Nedfelt vaskekar (Intra VK60 eller tilsvarende). Ettgreps blandebatteri med høy tut til vask.	Balansert ventilasjon	Det leveres innredning fra HTH eller tilsvarende ihht. skjemategning.
Balkong/ terrasse	Terrassebord impregnert.	Iht. fasadetegninger fra arkitekt.			1 stk. LED-lampe med innvendig bryter. 1 stk. dobbelt stikkontakt.	Utvendig vannutkaster på takterrasse.		Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse.
Sportsbod i kjeller	Betong evt. belegningsstein. Sluser mellom parkeringskjeller og trapperom/boder samt tekniske rom leveres med støvbundet eller malt betonggulv.	Betong i bærekonstruksjon. Skillevegger i netting eller stål, med tett vegg mot fellesarealer.	Ingen egen himling. Synlige tekniske føringer må påregnes.		Inkl. i kjellers belysning. Dobbelt stikk målt over fellesanlegg.		Temperert, med avtrekk iht. krav.	Sportsbod er for lagring av utstyr som ikke er ømfintlig for miljø i kjeller med hensyn til fukt og støv. Sportsboder kan være plassert annen plass i bygget iht. tegning. Areal på boder leveres i tråd med gjeldende krav på tidspunkt for rammesøknad.

Det gjøres ellers oppmerksom på:

Bygget utføres med bærende vegger i betong/tre og lette skillevegger med gipsplatekledning. I leilighetene vil begge typer vegg forekomme.

Vegger i leiligheter leveres med malte overflater som tilfredsstiller kvalitetsklasse K2/Normal Standard.

Himling utføres generelt som sparklet og malt underside på dekker/ elementer av betong. Entre/gang, samt andre arealer der det er nødvendig, vil ha nedforet gipshimling eller nedforinger/kasser i malt gips for framføring av rør (f.eks. sprinkler/automatisk brannslukking og avløp) og/eller ventilasjonskanaler. Synlig V-fuge i tak kan forekomme i alle arealer som ikke er nedforet for tekniske føringsveier, dersom det benyttes prefabrikkerte etasjeskillere.

Forskriftenes krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte typer bad. Baderomstegninger ferdigstilles i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Ved oppgitt leverandør/merke kan dette av selger endres til annen leverandør av tilsvarende kvalitet. Plassering av ventilasjonsaggregat skjer i detaljprosjektering. Det tilstrebes å plasseres i himling i entre, eller i himling eller på vegg i bod. Avvik kan forekomme.

Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming Det tas forbehold om endringer som kommer av offentlige krav/pålegg.

Hvit utførelse: NCS S0500-N klassisk hvit på listverk, foringer og innerdører.

Standard malingsfarge vegger:
Blek sand, NCS S2005-Y20R

Dørfarger felles og privat: NCS velges av arkitekt.

Vinduer/balkongdører - innvendig: NCS velges av arkitekt
- utvendig: aluminiums-kledning i RAL angitt av arkitekt.

Kjøpsbetingelser
Hus B og C

OPPDRAGSNR.: 49240070
KJØPSBETINGELSER FOR LEILIGHETER/BOLIGER UNDER OPPFØRING I PROSJEKTET GILDHEIM AV 05.03.2024, REV. 30.05.2024, 29.10.2024, 13.11.2025, 02.06.2026. 19.06.2026

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET
GILDHEIM er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca. 240 boliger totalt. Trinn 1 vil bestå av Bygg A, B og C og disse kjøpsbetingelsene gjelder for Bygg B og C bestående av 34 seksjoner. Bygg B og C ligger i hhv. felt BBB1 og BBB2 i områdets reguleringsplan. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/ byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Kjøper gjøres kjent med at prosjektet blir utviklet over flere byggetrinn, og den enkelte kjøper og sameiet kan derfor ikke motsette seg videre utbygging. Dersom påkrevd, plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/årsmøte.

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER:
Adresse: Travbanevegen 24 og 26, 7044 TRONDHEIM.
Eiendommen: gnr./bnr. 4/150 i Trondheim kommune.

TOMT:
Ca. 595 kvm. felles eiertomt. Det vil bli tinglyst gjensidig adkomst og bruksrett for utomhusarealer som ligger til naboeiendommen, mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold av utearealene.

REGULERING:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering", PlanID: r20190010. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig planlegges under bakken.

RENOVASJON
Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1. Det må etableres midlertidig avfallsløsning med overflatecontainere i en periode fra boliger tas i bruk fram til anlegget i Tungavegen 1 er satt i drift. I felt o_BRE skal det etableres returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget. Det skal etableres en felles løsning for farlig avfall. Denne kan plasseres i felt o_BRE. Løsningen skal være felles for alle boliger i BBB1, BBB2 og BBB3.

Nedkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres ca. 50 meter fra hovedinnganger. Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

PARKERING
Parkeringskjellere skal være helt under terreng.
Innenfor formål f_SPH1 og f_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder, teknisk rom. Innenfor felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal all parkering for bil plasseres i parkeringskjeller. Parkeringsanlegg f_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og BBB 2.
Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis/ hovedinngang.

Innenfor feltene BBB1 til BBB3 kan nødvendig nyttetrafikk og tilbringertjenester med kjøretøy som er for store for adkomst gjennom parkeringskjellerne, benytte gangveger for adkomst fram til hovedinngang.

Felles uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2) skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

ATKOMST
Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Kjøreadkomsten til hovedinngang/ heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER:
Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende utearealet til det enkelte byggetrinn være ferdig opparbeidet.
Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles senest innen sommeren påfølgende år.
Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o_SF1, o_SF4) og (o_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan. Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) og annen veggrunn - grønnstruktur (o_SVG 1 og SVG 4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.
Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB2 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan. Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB3 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF2 og annen veggrunn-grøntareal (o_SVG 2, og o_SVG3) langs det aktuelle boligfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Trygg skoleveg: Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Kommunen informerer om at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
r20180055 Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen. k20110088 Lade og Leangen

Kommunen informerer om at det eksisterer planforslag som berører eiendommen:
r20210058 Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen
r20230010 Travbanevegen 3 og 5
r2023001 Travbanevegen 4A og 4B, 6 og 6B og del av gnr/ bnr. 4/13 m.fl.
r20250021 Gildheimsvegen 14 og 17 (naboeiendom)

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet, datert 13.06.2023. Søknaden gjelder oppføring av fire boligblokker med totalt 141 boenheter og tilhørende parkeringskjeller (felt BBB1 og BBB2 i reguleringsplan r20190010). Det er godkjente dispensasjoner knyttet til plassering og høyde på bygg samt skolekapasitet. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser og rammetillatelse ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd. Naboeiendom er under regulering og det kan komme nye leilighetsbygg som erstatter dagens familieboligebebyggelse.

VEI-VANN-AVLØP:
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

VISNING
Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no, www.gildheim.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

PRIS
Se prisliste.

FINANSIERING
En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktsignering

På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig, dvs. dersom forholdet ikke bringes i orden etter varsel fra selger med 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden, så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57. Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

OMKOSTNINGER:
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 545,-
- Etableringsgebyr sameie, pr. seksjon	kr 5.000,-
- Startkapital	kr 10.000,-

Selger har ansvar for å installere alle føringer til internett. Seksjonseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper. Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER:
Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.
Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

VEDTEKTER:
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

FELLESKOSTNADER:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement internett, forsikring bygg (ikke innbo), fjernvarme a konto og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, abonnement TV og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.
Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

PARKERING:
Det bygges parkeringskjeller med dekning iht. krav i reguleringsplan. Parkering i kjeller etablereres som egen eiendom med ca. 78 parkeringsplasser (for byggetrinn 1 utgjør dette ca. 46 p-plasser). Et eget parkeringsselskap vil være eier og hjemmelshaver til parkeringskjelleren.

Leiekostnad for p-plass er stipulert til kr 1875,- pr. mnd. pr. 1. januar 2024., samt driftskostnader på kr 305,- pr. mnd pr. plass. Leiekostnad vil bli fakturert direkte, og leiekostnaden og driftskostnaden kan prisreguleres årlig basert på konsumprisindeksen fra SSB. Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leie- og driftskostnader for biloppstillingsplasser via Sameiet som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

Leilighet B-204, B-304, B-404, C-204, C-304 og C-404 har leierett og leieplikt til parkering.

Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger. Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser. Offentlige p-plasser er tilgjengelige i nærområdet.

Det er også mulig å kjøpe parkeringsplass. Konferer megler for pris og tilgjengelighet. Rettighet til parkeringsplass vil bli sikret som en tinglyst bruksrett. Med bruksretten medfølger plikt til deltakelse til andel kostnad drift og vedlikehold.

Selger forbeholder seg retten til å endre organisering av parkeringskjeller. Dette innebærer bl.a. at utbygger har rett til å erstatte tinglyste bruksrettigheter til egne sameieandeler i et realsameie eller tilsvarende. Fordeling av eiendommens parkeringsplasser foretas av selger.

BODER OG SYKKELPARKERING:
Sameiets boder og sykkelparkering ligger i eiendommen gnr. 4 bnr xxx (parkeringseiendommen). Sameiet har tinglyst bruksrett på til sammen 34 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og sameiet. Hver seksjon har eksklusiv og fysisk evigvarende bruksrett til 1 bod hver. Fysisk evigvarende bruksretter til bod kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive seksjonseiere som innehar bruksretten.

Sameiet har tinglyst leierett og plikt til sykkelparkering. Eier

av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til sameiet.
Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplass.

LEVERANDØRAVTALER:
Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

•Heis
•Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
•Forretningsfører
•Internett (5 års bindingstid)
•Andre nødvendige drift- og serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:
Gildheim Boligeiendom 1 AS, org.nr: 932 343 037.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

SELGERS FORBEHOLD:
Selger tar ikke forbehold.

OFFENTLIGE FORBEHOLD:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

OVERTAKELSE:
Beregnet ferdigstillelse er juli 2026 - januar 2027.
Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes fra 01.02.2027.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.
Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.
Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og ettårsbefaring avholdes innenfor normal kontortid.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:
Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet/bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.
Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

HEFTELSER/SERVITUTTER:
Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:
1934/900155-1/107 23.10.1934 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om veg
1954/429-1/107 20.01.1954 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om veg
1954/1571-1/107 27.02.1954 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1959/3284-1/107 19.10.1959 Erklæring vedrørende Erklæring/avtale. Refusjonsplikt til kommunen.
1960/339-1/107 22.01.1960 Erklæring vedrørende Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt
1963/939-1/107 18.02.1963 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse
1964/13342-1/107 04.11.1964 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale, refusjonsplikt til kommunen

Ovennevnte erklæring er en sikkerhet for fremtidige kostnader, såfremt Trondheim kommune beslutter å oppgradere veg, vann, avløp, ev. annen infrastruktur. Erklæringen kan ikke innfris/slettes p.t., og kjøperen overtar heftelsen som sitt ansvar. Erklæringen vil bli forsøkt slettet ifm eiendomsorganiseringen.

1966/7223-1/107 28.06.1966 Erklæring vedrørende Bestemmelse om bebyggelse
1972/7287-1/107 05.06.1972 Erklæring vedrørende Erklæring/avtale
1974/18093-1/107 11.12.1974 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1974/18090-1/107 11.12.1974 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1974/18092-1/107 11.12.1974 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1975/414-1/107 10.01.1975 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1975/17122-1/107 07.11.1975 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1978/13324-1/107 13.09.1978 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse
1979/19863-1/107 27.11.1979 Erklæring vedførende: Bestemmelse om bebyggelse
1981/18419-1/107 25.11.1981 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
2022/1291658-3/200 14.11.2022 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse
1983/12580-1/107 12.07.1983 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale

1983/12581-1/107 12.07.1983 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1988/7474-1/107 21.03.1988 Erklæring vedrørende Rettighet
1989/33637-1/107 22.12.1989 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1992/6544-2/107 09.04.1992 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse
1992/10415-1/107 26.06.1992 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1997/8795-1/107 21.05.1997 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
1997/8799-1/107 21.05.1997 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
2013/179633-1/200 04.03.2013 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om adkomstrett
2013/179633-2/20004.03.2013 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om adkomstrett
2018/1190727-1/200 28.08.2018 21:00 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse
2022/554833-1/200 24.05.2022 21:00 Erklæring vedrørende: Erklæring/avtale
2022/1291658-3/20014.11.2022 21:00 Erklæring vedrørende: Bestemmelse om bebyggelse

Da eiendommen er under utbygging/sammenføying/fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen. I forbindelse med organisering av prosjektet vil

det bli tinglyst rettigheter og plikter til adkomst, teknisk infrastruktur o.l., samt ev avtaler med rettigheter og forpliktelser mellom sameiene (bygg B og C) og borettslaget/borettslagene (bygg A og D) som f.eks. vei/adkomstrett.

GENERELLE FORUTSETNINGER:

KJØPSBETINGELSER:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

KONTRAKTSVILKÅR:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

EIERFORHOLD:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

GARANTIER:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med

reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

BYGGEBESKRIVELSE/LEVERANSEBESKRIVELSE:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensete muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.
Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

AVBESTILLING:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangset-

tingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

FORSINKELSE KJØPER:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.
Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

FORSINKET LEVERING:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

ENERGIMERKING:
Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

AREALANGIVELSE:
Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Bra-i angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod i leiligheten. Dersom boenheten inneholder ekstern bod vil dette oppgis som BRA-e. Ev innglasset balkong/veranda/altan vil fremgå som BRA-b. Parkeringsplass og/eller rett til bruk av areal vil særskilt bli oppgitt i markedsføringsmaterialet for det enkelte salg. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

VIDERESALG AV KONTRAKTPOSISJON:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr
10.000,- inkl. mva og til selger kr 50.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører selvstendig garantistillelse.

TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

VEDLEGG:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

PERSONVERN:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge

sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.
Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.eml.no/personvern

MEGLERS VEDERLAG (EKS MVA.) SOM BELASTES SELGER:
Provisjon pr. enhet: 0,8 %, oppgjørshonorar kr 3.920,-.

FASTPRIS:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

TIL ORIENTERING:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Vedlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190010
Arkivsak:20/110

Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.12.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 03.02.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Gildheimsvegen AS, datert 17.01.2020, senest endret 10.12.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger og næringsformål. All parkering for bolig planlegges under bakken.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (o_BRE)
- Uteoppholdsareal (f_BUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted, lager (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV, f_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Sykkelanlegg (o_SS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Parkering (o_P)
- Parkeringshus/-anlegg (f_SPH)

Hensynssone

- Andre sikringssoner (H190) Sikringssone for VA-anlegg, kulvert for Leangenbekken

Bestemmelsesområde

- Varemottak #1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Arkitektonisk kvalitet

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det legges vekt på variasjon i utforming, materialbruk og fargesetting.

Svalganger mot offentlig veg tillates ikke.

Gater og uterom skal utformes med variasjon og skal framstå med et tydelig skille mellom offentlige, felles og private funksjoner gjennom bruk av forskjellige materialer, farger, beplantning og møblering.

Bebyggelse som inneholder publikumsrettede funksjoner skal ha åpne og inviterende fasader i første etasje.

§ 3.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning innenfor planområdet og føres til privat fordrøyningsanlegg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes overflatebasert innenfor planområdet og ledes i trygge flomveger.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

Internt i planområdet må terreng utformes slik at overflatevann ved driftsstans eller kapasitetssvikt på overvannsnettet, ledes utenom bygninger og ut i vegareal.

Eksisterende overvannskulvert skal legges om gjennom planområdet etter plan teknisk godkjent av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til første relevante tiltak skal det dokumenteres at overvannskulvert har tilstrekkelig dimensjon og hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt.

§ 3.3 Bebyggelse som tillates fjernet, dokumentasjon

All bebyggelse innenfor planområdet tillates fjernet.

Bebyggelse i Gildheimsvegen 8 skal dokumenteres etter byantikvarens enkle mal før rivning. Dokumentasjonen skal vise ombygging, nåværende og tidligere bruk.

§ 3.4 Kjøreadkomst til parkeringskjeller

Kjøreadkomst til parkeringskjeller skal utformes i henhold til siktkrav og vertikal geometri som angitt i Statens vegvesenets håndbok N100, kapittel 4.1.4 Avkjørsler.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1. Utomhusplan

Med søknad om første bygningstiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overgangene til tilgrensende arealer, markdekke, busker, trær, belysning, møblering, annet utstyr, trapper, forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, utforming av veger, stigningsforhold, dekke på veger og plasser, naturlige ledelinjer, eventuell bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring, hvordan universell utforming er ivaretatt og ev. annet som er nødvendig for gjennomføring av planen.

Planen skal også vise hvordan adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy er ivaretatt, og hvordan uteareal på tak planlegges, med funksjoner, skjerming, møblering og vegetasjon.

§ 4.2 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssugsanlegg på eiendommen Tungavegen 1.

I felt o_BRE skal det etableres returpunkt for de fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuget.

Det skal etableres en felles løsning for farlig avfall. Denne kan plasseres i felt o_BRE. Løsningen skal være felles for alle boliger i BBB1, BBB2 og BBB3.

Nedkast til avfallssug skal være universelt utformet og plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger.

Plassering av nedkast, returpunkt og nedgravde containere for øvrige fraksjoner skal fremgå av utomhusplan.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn eller innomhus. Utomhus skal det være nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedkastene skal være universelt utformet.

§ 4.3 Universell utforming

Gjennom bevisst bruk av naturlige ledelinjer, planløsning, utforming, materialvalg og lyssetting skal lesbarheten og orienterbarheten i planen sikres.

§ 4.4 Arealbruk

§ 4.4.1 Boligbebyggelse

Felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 4.4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt BKB kan benyttes til følgende formål:

BKB1: forretning, kontor, annen offentlig/ privat tjenesteyting, verksted og lager.
Innenfor felt BKB1 tillates inntil 2000 m² forretning.

BKB2: kontor, industri og forretning.

§ 4.5 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 26.000 m² BRA. Av dette kan boligformål utgjøre maks 20.500 m² BRA.

Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA og skal ikke tas med i grunnlag for beregning av uterom.

Innenfor felt BKB skal bruksareal for tenkte plan ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger pr dekar innenfor planområdet. Det tillates maksimalt 245 boenheter innenfor planområdet.

§ 4.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Innenfor felt BBB1 -3 tillates at markterrasser, balkonger og karnapper krager med inntil 2,2 meter ut over byggegrense, men ikke over formålsgrense for boligbebyggelse.
Utkragende bygningsdeler som ligger utenfor byggegrense, skal ikke være understøttet.

Boder/paviljonger/ sykkelskur inntil 15m² tillates plassert utenfor byggegrensene, men skal være innenfor formålsgrense for boligbebyggelse. Boder/ paviljonger/ sykkelskur på bakkeplan skal medregnes i BRA.

I BBB1, der hvor første etasje trekkes inn for å ivareta sikt fra adkomst til parkeringskjeller, tillates det at bebyggelsen krager ut fram til byggegrense, fra og med andre etasje.

Parkeringskjellere skal være helt under terreng.
Det kan etableres parkeringskjeller under terreng innenfor formål f_SPH3 plankart under grunnen. Innenfor formål f_SPH1 og f_SPH2 plankart under grunnen skal det etableres parkeringskjeller under terreng. Kjellerne skal benyttes til parkering, sykkelparkering, boder, teknisk rom.

I f_SPH 3 tillates i tillegg lager og servicefunksjoner.

§ 4.7 Høyde på bebyggelse

Maksimalt tillatt kotehøyde på gesims er vist i plankart.

Over angitt maksimal kotehøyde tillates etablert mindre takoppbygg og nødvendige tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over regulert høyde på inntil 10 % av underliggende takflate med tilbaketrekning fra gesims på minst 2 m.

Nødvendig oppbygget trapp/heishus til felles takterrasser tillates ut mot gesims, 3,6 meter over regulert høyde.

Rekkverk til takterrasser og eventuell støyskjerm på takterrasser skal bygges i glass eller annet transparent materiale og trekkes minimum 0,5 meter inn fra gesims.

§ 4.8 Utforming av bebyggelsen

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Lange fasader skal deles opp i seksjoner med forskjellig uttrykk, for å unngå monotoni. Fasadene skal deles opp f.eks. ved bruk av vertikale/ horisontale oppdelinger/ sprang, og variasjon i materialitet/ farger.

Fasade mot sør på det sørligste bygget i felt BBB2, skal gjennom materialbruk og farger ha en loddrett tredeling som underbygger spranget i gesims i plankartet.

Næringsbebyggelsen skal ha åpen og inviterende utforming av første etasje mot Travbanevegen. Foliering av glassflater tillates for maksimalt 15 % av glassflaten.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

§ 4.9 Leilighetsfordeling

Maksimalt 3% av leilighetene skal være ettroms leiligheter.
Maksimalt 40 % av leilighetene skal være toroms leiligheter.

Minimum 20% av leilighetene skal være 3-roms leiligheter
Minimum 20% av leilighetene skal være 4-roms leiligheter.

Minimum 60% av leilighetene må være større eller lik 55 m^2 BRA og ha minimum to rom.

§ 4.10 Boligkvalitet

§ 4.10.1 Sol

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

§ 4.10.2 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

Boenheter med støynivå L_{den} mellom 55 og 60 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom kan plasseres.

Boenheter med støynivå L_{den} mellom 60 og 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.

Innenfor felt BBB3 tillates avvik fra krav om soverom mot stille side for inntil seks boenheter i nord-østre hjørnet av boligblokk i nord. For disse leilighetene må det sikres balansert

ventilasjon, eller tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade. Dempet fasade i form av russervindu tillates ikke.

Boenheter med støynivå L_{den} > 65 dB på fasade, skal være gjennomgående og ha en stille side hvor minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom, skal plasseres.
Det tillates ikke boliger med støynivåer L_{den} > 70 dB.

Det tillates ikke dempet fasade som erstatning for stille side for en boenhet.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

Luftkvalitetsgrenser angitt i T-1520 skal tilfredsstilles.

§ 4.11 Bestemmelser om uteareal

Samlet uterom for boligene skal være minimum 50 m^2 per 100 m^2 boligformål, eller pr. boenhet. Minimum 50% av samlet uterom skal være felles og på bakkeplan.

Overdekte private utearealer og bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av uterom.

Lekeplasser skal sikres god tilgang til sol minimum på nøkkeltidspunktene 21. mars kl. 15, og 23. juni kl. 18 og skal ha tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq$ 55dB.

Innenfor feltene BBB1 til BBB3 kan nødvendig nyttetrafikk og tilbringertjenester med kjøretøy som er for store for adkomst gjennom parkeringskjellerne, benytte gangveger for adkomst fram til hovedinngang. Gangvegareal som benyttes til kjøreadkomst skal ikke medregnes i uteromsregnskapet.

Kjøring på øvrige gangveger tillates kun for utrykningskjøretøy. Disse gangvegene kan medregnes i uteromsregnskapet.

Privat uteareal i første etasje skal opparbeides som markterrasser.
Det tillates takterrasser, men ikke på øverste tak i sammenhengende bebyggelse.

På punktblokker tillates ikke takterrasser.

I utformingen av utearealer skal grensene mellom offentlig tilgjengelige arealer og private arealer tydeliggjøres gjennom materialbruk, terrengvariasjon, vegetasjonselementer som hekk eller lignende.

Utearealer skal tilpasses ulike aldersgruppers bruk.

Vekstjordlag for uteområder over parkeringskjeller skal være i gjennomsnitt 0,5 meter.

Felles uteoppholdsareal (f_BUT1, f_BUT2) skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

§ 4.12 Parkering
Innenfor felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal all parkering for bil plasseres i parkeringskjeller.

Tenkte plan regnes ikke inn i bruksarealet (BRA) som benyttes som grunnlag for parkeringsdekningen.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkering skal plasseres i nærheten av heis/ hovedinngang.

Parkeringsdekningen for bil skal være:
Bolig (BBB): Minimum 0,5 og maksimum 0,8 p-plasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet.
Næringsbebyggelse (BKB1 og BKB2): Maks. 1 p-plass pr. 100 m² BRA.

Innenfor felt BBB tillates det ikke parkeringsareal på bakken.
Innenfor felt BKB1 skal det etableres minimum to HC-plasser på bakken. I tillegg tillates inntil seks parkeringsplasser på bakken innenfor BKB1.
Innenfor felt BKB2 tillates inntil 11 parkeringsplasser på bakken.

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 3 p-plasser pr. 70 m² eller boenhet, hvor minst 80 % skal være i parkeringskjeller. Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for større sykler (transportsykler).
- Kontor: Min. 1,75 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Forretning og tjenesteyting: Min. 1,5 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Mosjonslokaler: Min. 0,4 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Bevertning, verksted og lager: Min. 2 p-plasser pr. 10 årsverk
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbygg må plasseres under tak eller integrert i bebyggelsen.

§ 4.13 Atkomst og varelevering
Kjøreadkomst skal skje via Travbanevegen. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Kjøreadkomsten til hovedinngang/ heis for bolig skal skje gjennom parkeringskjelleren.

Det skal etableres et egnet lokale for varelevering for boligbebyggelsen, med maks. 50 meter gangavstand fra parkeringsplass i Travbanevegen.

Det tillates varelevering over fortau.

§ 4.14 Energianlegg
Nettstasjoner tillates oppført innenfor byggeformål BBB og BKB, eller integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal sikres god adkomst for vedlikehold, og plassering skal godkjennes av Trondheim kommune og netteier.

§ 4.15 Teknisk plan for offentlige anlegg
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet og en overordnet VA plan, inklusiv overvannshåndtering, godkjent av Trondheim kommune.
Teknisk plan for vann og avløp, offentlig vegareal og renovasjonsanlegg, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse gis.

§ 4.16 Fjernvarmeanlegg
Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV)
Kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Felles kjøreveg (f_SKV) skal være felles for boligene i felt BBB3 og for eiendommen gnr/bnr 4/87.

§ 5.2 Fortau (o_SF1-4)
Fortau skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.3 Gang-/ sykkelveg (o_SGS)
Gang-/ sykkelveg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.4 Sykkelanlegg (o_SS)
Sykkelanlegg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
Annen veggrunn grøntareal (o_SVG 1 - 4) skal være offentlig og skal opparbeides med vegetasjon etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

Feltene o_SVG2, o_SVG 3 og o_SVG 4 skal opparbeides med vegetasjon. I tillegg tillates etablert nødvendige tekniske anlegg innenfor feltene, og arealene kan benyttes til snøopplag.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (o_BRE)
Arealet skal benyttes til returpunkt.

§ 5.7 Parkeringsanlegg (f_SPH)
Parkeringsanlegg f_SPH 1 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 3
Parkeringsanlegg f_SPH 2 skal være felles for bebyggelsen i felt BBB 1 og 2
Parkeringsanlegg f_SPH 3 skal være felles for bebyggelse i felt BKB

Inn- og utkjøring og kjøresonen i kjeller må dimensjoneres for større HC-biler og varebiler, noe som tilsier at kjøresone i kjeller fram mot hovedinngang/ heis og HC-parkering skal ha

fri høyde på minst 2,4 m. Det skal sikres fri høyde på minst 2,6 m på HC-parkeringsplasser.

§ 6. Sikringssoner (for tiltak på og under terreng):

Omfatter Sikringssone – VA anlegg (H190) – OV kulvert
Sikringssone VA -anlegg omfatter areal satt av til overvannskulvert. Innenfor sikringssonen tillates ikke anlegg eller bebyggelse som vil være til hinder for drift og vedlikehold av kulverten. Bygge- og anleggstiltak innenfor sikringssonen skal godkjennes av Trondheim kommune.

Som supplement til kulvert skal det innenfor sikringssonen etableres lavbrekk på bakkenivå mot RV 706 som leder vannet gjennom området ved ekstreme nedbørsituasjoner.

§ 7. Bestemmelsesområde Varemottak #1

Innenfor BBB3 skal det etableres et mottakslokale for varer som skal leveres til boliger innenfor planområdet. Mottaket skal ligge maksimal 50 meter fra parkeringsplassen i Travbanevegen. Mottaket skal være felles for alle boliger i felt BBB1, BBB2 og BBB3.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygg- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før første tillatelse til tiltak kan gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafikksikker skoleveg, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold, støv- og støydemping. Planen skal vise midlertidig, sikker fotgjengerløsning fra o_SF1 til o_SF3.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Naboer skal varsles om enkelttiltak som kan medføre miljømessige konsekvenser for omgivelsene.

Sikker gangveg og adkomst til buss skal opprettholdes i anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i T-1442/2021 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen og luftkvalitets- og støvgrenser som angitt i T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet, tilfredsstilles.

§ 8.2 Forurensing i grunn

Med søknad om første tiltak skal det følge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises og godkjennes av forurensningsmyndigheten.

§ 8.3 Omlegging av overvannskulvert og ledninger

Ledninger og overvannskulvert for Leangenbekken skal være lagt om innenfor

planområdet iht. til godkjent plan før det kan gis tillatelse til relevant tiltak innenfor området.

§ 8.4. Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med første søknad om tillatelse for tiltak. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

§ 8.5 Renovasjon

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning innenfor planområdet, med avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er tatt i drift.

Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Eventuell midlertidig avfallsløsning må godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse for tiltak for nye boliger kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg - herunder avfallssug med rørføringer for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg - skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Skolekapasitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak for bolig skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 9.2 Vann og avløp

Før bebyggelsen kan tas i bruk må det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på slokkevann.

§ 9.3 Byggetrinn

Skjerming mot støy fra R706 sikres ved at næringsbebyggelse i felt BKB1 skal være bygget før det gis brukstillatelse for boligene.

§ 9.4 Uteområder

Før boligbebyggelsen kan tas i bruk skal tilgrensende uteareal til det enkelte byggetrinn være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal utomhusarealene ferdigstilles senest innen sommeren påfølgende år.

§ 8.5 Samferdselsanlegg

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig fortau og sykkelfelt (o_SF1, o_SF4) og (o_SS) være opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk skal offentlig kjøreveg (o_SKV1 og o_SKV2) og annen veggrunn grønnstruktur (o_SVG 1 og SVG 4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB2 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

Før bebyggelse innenfor felt BBB1 og BBB3 kan tas i bruk skal offentlig fortau o_SF2 og annen veggrunn- grøntareal (o_SVG 2, og o_SVG3) langs det aktuelle boligfeltet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan.

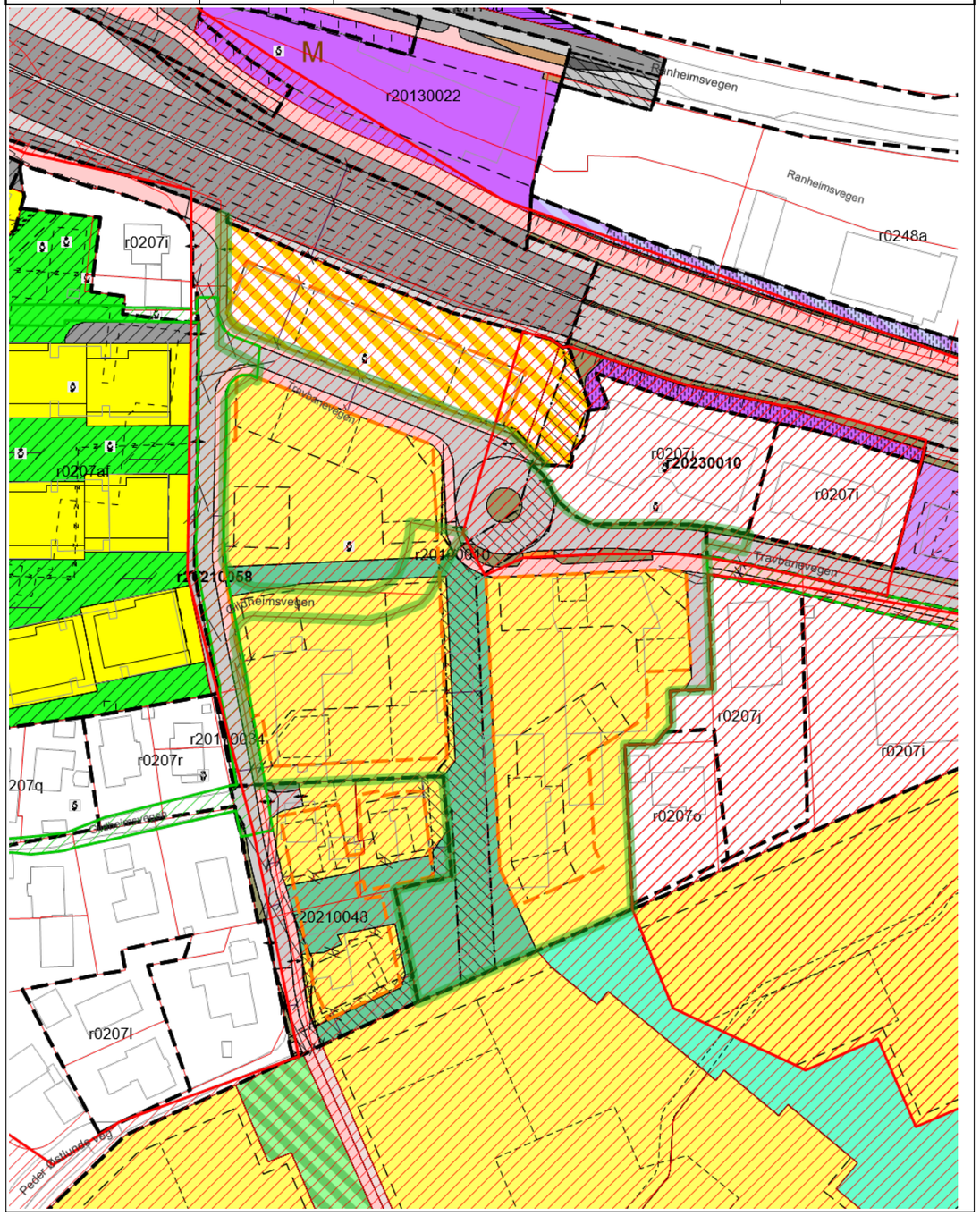
§ 8.6 Trygg skoleveg

Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trygg skoleveg etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gildheimsvegen 8 7044 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GILDHEIM BLOKK B OG C

Org.nr. _____

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gildheim Blokk B og C.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 34 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4, bnr. xxx i Trondheim kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

Parkering

Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser. Parkeringsplasser ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen).

Seksjon 9, 13, 17, 26, 30 og 34 har leierett og leieplikt til parkering.

Eier av parkeringseiendommen kan viderefakturere leiekostnader for biloppstillingsplasser via Sameiet.

Boder og sykkelparkering

Sameiets boder ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen).
Sameiet har tinglyst bruksrett på til sammen 34 boder mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Den tinglyste bruksretten kan bare oppheves eller endres med full tilslutning fra begge parter, herunder parkeringseiendommen og sameiet.

Hver seksjon har eksklusiv og fysisk stedvarig bruksrett til 1 bod hver. Bruksretten fremgår av vedlagte bruksrettsplan **vedlegg 1**.
Fysisk stedvarige bruksretter til bod kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive seksjonseiere som innehar bruksretten.

Sameiets sykkelparkering ligger i eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendommen).
Sameiet har tinglyst leierett og plikt til sykkelparkering.
Eier av parkeringseiendommen fakturerer driftskostnader for bruksretter og sykkelparkering samlet til sameiet.

Utearealer

Sameiet har tinglyst bruksrett til utearealer på eiendommen gnr 4 bnr xx Borettslaget Gildheim 1. Med bruksretten følger plikt til deltakelse i drift og vedlikehold.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.
Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil 4 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker

årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til abonnement internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og oppvarming. Det kreves inn et akontobeløp iht. eierbrøk som avregnes iht. avtalt periode. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Det kan inngås avtale om fordelingsregnskap hvor kostnader fordeles iht. målt forbruk.
Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes.

Sameiet har tinglyst bruksrett til utearealer på eiendommen gnr 4 bnr xxx, Borettslaget Gildheim 1. Sameiets andel av kostnader til skjøtsel og drift av utearealene fordeles likt mellom seksjonseierne.

Driftskostnader som viderefaktureres fra parkeringseiendommen gnr 4 bnr xxx til sameiet for bod og sykkelparkering fordeles likt mellom seksjonene.
Kostnader knyttet til leierett for biloppstillingsplasser viderefaktureres fra parkeringseiendommen til sameiet, som fordeler kostnaden med til de som har disponerer p-plass.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

SAMEIET GILDHEIM BLOKK B OG C

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		
Startkapital	340.000	
Driftskostnader	808.844	
Abonnement internett	109.752	
Fjernvarme	113.700	
Sum inntekter	**1.372.296**	
KOSTNADER		**Fordelings-nøkler**
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820	1
Revisjonshonorar	10.000	1
Forretningsførerhonorar	76.500	1
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	10.000	1
Abonnement internett	109.752	2
Abonnement porttelefon	20.400	1
Forsikring	85.000	1
Energikostnader fellesarealer	40.000	1
Fjernvarme	113.700	1
Energiservice (måling/avregning)	-	2
Renhold innvendige fellesarealer	100.000	1
Årskontroll dørautomatikk	50.000	1
Årskontroll sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys	100.000	1
Serviceavtale heis og avsetning NHK	60.000	1
Årskontroll ventilasjon	-	1
Løpende vedlikehold og driftsmateriell	20.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000	1
Kostnader til eiendommen gnr 4 bnr xxx (blokk A) og eiendommen gnr 4 bnr xxx (blokk D) for andel skjøtsel utvendige grøntarealer og brøyting adkomstarealer	30.624	2
Driftskostnader boder og sykkelparkering til eiendommen gnr 4 bnr xxx (parkeringseiendom)	133.500	2
Sum kostnader	**1.032.296**	
RESULTAT	**340.000**	

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.
Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Før etablering av sameiet vil budsjett gjennomgås og priser vil kunne justeres iht prisutvikling.

Energiservice (måling/avregning) av fjernvarme kan besluttes inngått av styret. Estimert kostnad pr. seksjon utgjør kr. 150,-/mnd.

Seksjonseierne har leierett til parkeringsplasser i parkeringseiendommen gnr 4 bnr xx. Leie av p-plass utgjør kr. 1500,- eks. mva/mnd pr plass.
I tillegg til leie kommer driftskostnader som er satt til kr. 244,- eks. mva/mnd pr. plass.
Eier av parkeringseiendommen kan fakturere leie- og driftkostnader for p-plasser samlet til sameiet, som må innta dette i felleskostnadene til de det gjelder.

Fordelingsnøkler:
1 Eierbrøk
2 Enhet

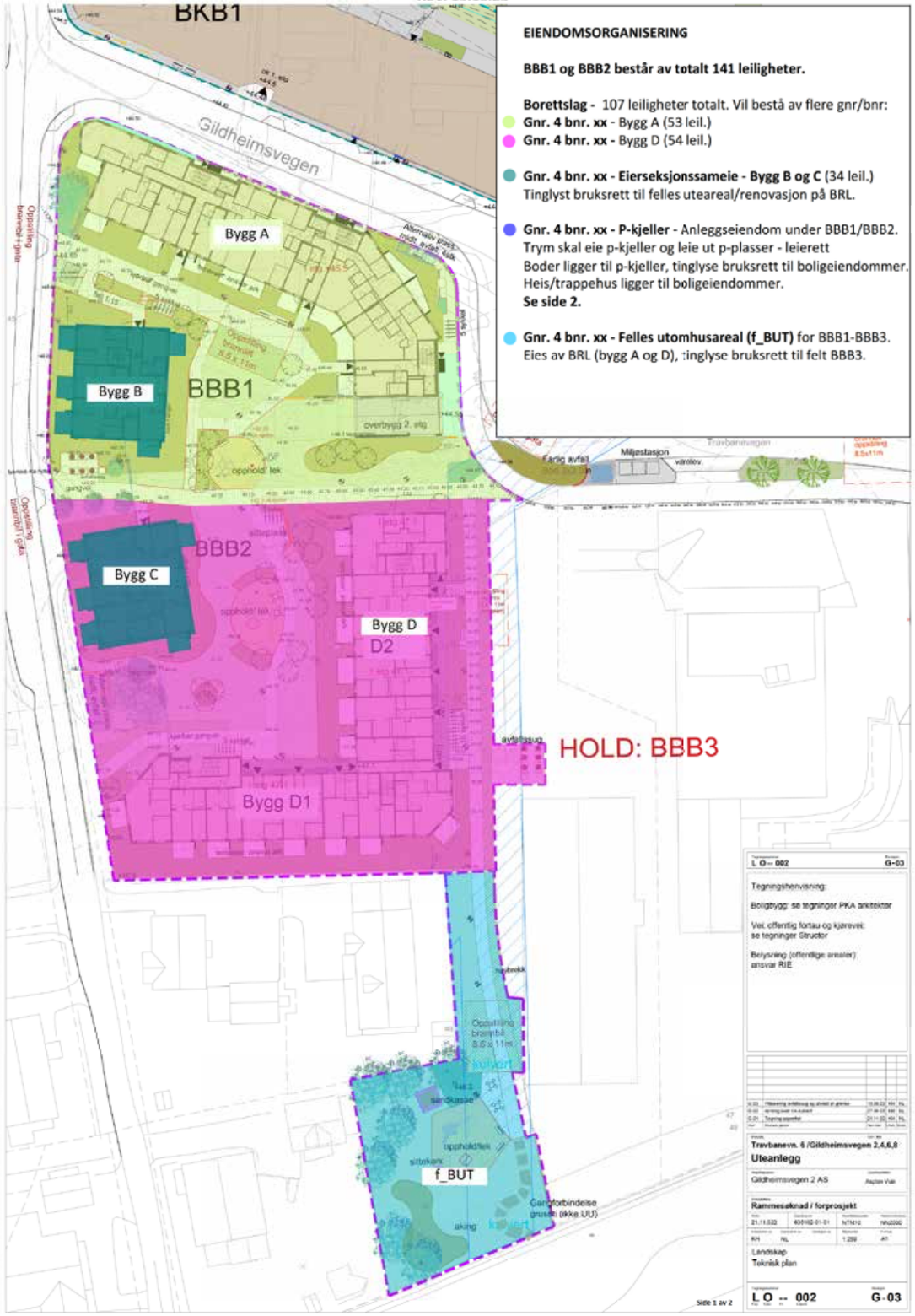
Utarbeidet 29.04.2024

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET GILDHEIM BLOKK B OG C

Seksjon	**Leilighet**	**Etg**	**Eierbrøk**	Driftskostnader	Internett abonnement	Fjernvarme	Bod og sykkelparkering	**Sum felles driftskostnader**
1	B-105	1	25	961	269	156	327	**1.714**
2	B-101	1	32	1.209	269	200	327	**2.005**
3	B-102	1	44	1.634	269	275	327	**2.506**
4	B-103	1	34	1.280	269	213	327	**2.089**
5	B-104	1	44	1.634	269	275	327	**2.506**
6	B-201	2	32	1.209	269	200	327	**2.005**
7	B-202	2	44	1.634	269	275	327	**2.506**
8	B-203	2	34	1.280	269	213	327	**2.089**
9	B-204	2	83	3.017	269	519	327	**4.132**
10	B-301	3	32	1.209	269	200	327	**2.005**
11	B-302	3	44	1.634	269	275	327	**2.506**
12	B-303	3	34	1.280	269	213	327	**2.089**
13	B-304	3	83	3.017	269	519	327	**4.132**
14	B-401	4	32	1.209	269	200	327	**2.005**
15	B-402	4	44	1.634	269	275	327	**2.506**
16	B-403	4	34	1.280	269	213	327	**2.089**
17	B-404	4	83	3.017	269	519	327	**4.132**
18	C-105	1	25	961	269	156	327	**1.714**
19	C-101	1	32	1.209	269	200	327	**2.005**
20	C-102	1	44	1.634	269	275	327	**2.506**
21	C-103	1	34	1.280	269	213	327	**2.089**
22	C-104	1	44	1.634	269	275	327	**2.506**
23	C-201	2	32	1.209	269	200	327	**2.005**
24	C-202	2	44	1.634	269	275	327	**2.506**
25	C-203	2	34	1.280	269	213	327	**2.089**
26	C-204	2	83	3.017	269	519	327	**4.132**
27	C-301	3	32	1.209	269	200	327	**2.005**
28	C-302	3	44	1.634	269	275	327	**2.506**
29	C-303	3	34	1.280	269	213	327	**2.089**
30	C-304	3	83	3.017	269	519	327	**4.132**
31	C-401	4	32	1.209	269	200	327	**2.005**
32	C-402	4	44	1.634	269	275	327	**2.506**
33	C-403	4	34	1.280	269	213	327	**2.089**
34	C-404	4	83	3.017	269	519	327	**4.132**

Utarbeidet 29.04.2024

GILDHEIM - ORGANISASJONSPLAN BT1
REV. 19.10.23



EIENDOMSORGANISERING

BBB1 og BBB2 består av totalt 141 leiligheter.

Borettslag - 107 leiligheter totalt. Vil bestå av flere gnr/bnr:
- **Gnr. 4 bnr. xx** - Bygg A (53 leil.)
- **Gnr. 4 bnr. xx** - Bygg D (54 leil.)

- **Gnr. 4 bnr. xx - Eierseksjonssameie - Bygg B og C** (34 leil.)
  Tinglyst bruksrett til felles uteareal/renovasjon på BRL.

- **Gnr. 4 bnr. xx - P-kjeller** - Anleggseiendom under BBB1/BBB2.
  Trym skal eie p-kjeller og leie ut p-plasser - leierett
  Boder ligger til p-kjeller, tinglyse bruksrett til boligeiendommer.
  Heis/trappehus ligger til boligeiendommer.
  Se side 2.

- **Gnr. 4 bnr. xx - Felles utomhusareal (f_BUT)** for BBB1-BBB3.
  Eies av BRL (bygg A og D), tinglyse bruksrett til felt BBB3.

L O -- 002 — G-03

Tegningshenvisning:

Boligbygg: se tegninger PKA arkitektur

Vei, offentlig fortau og kjørevei:
se tegninger Structor

Belysning (offentlige anlegg):
ansvar RIE

Travbanevn. 6 /Gildheimsvegen 2,4,6,8
Uteanlegg

Gildheimsvegen 2 AS — Asplan Viak

Rammesøknad / forprosjekt

21.11.022 — 400160-01-01 — N71610 — NN2000

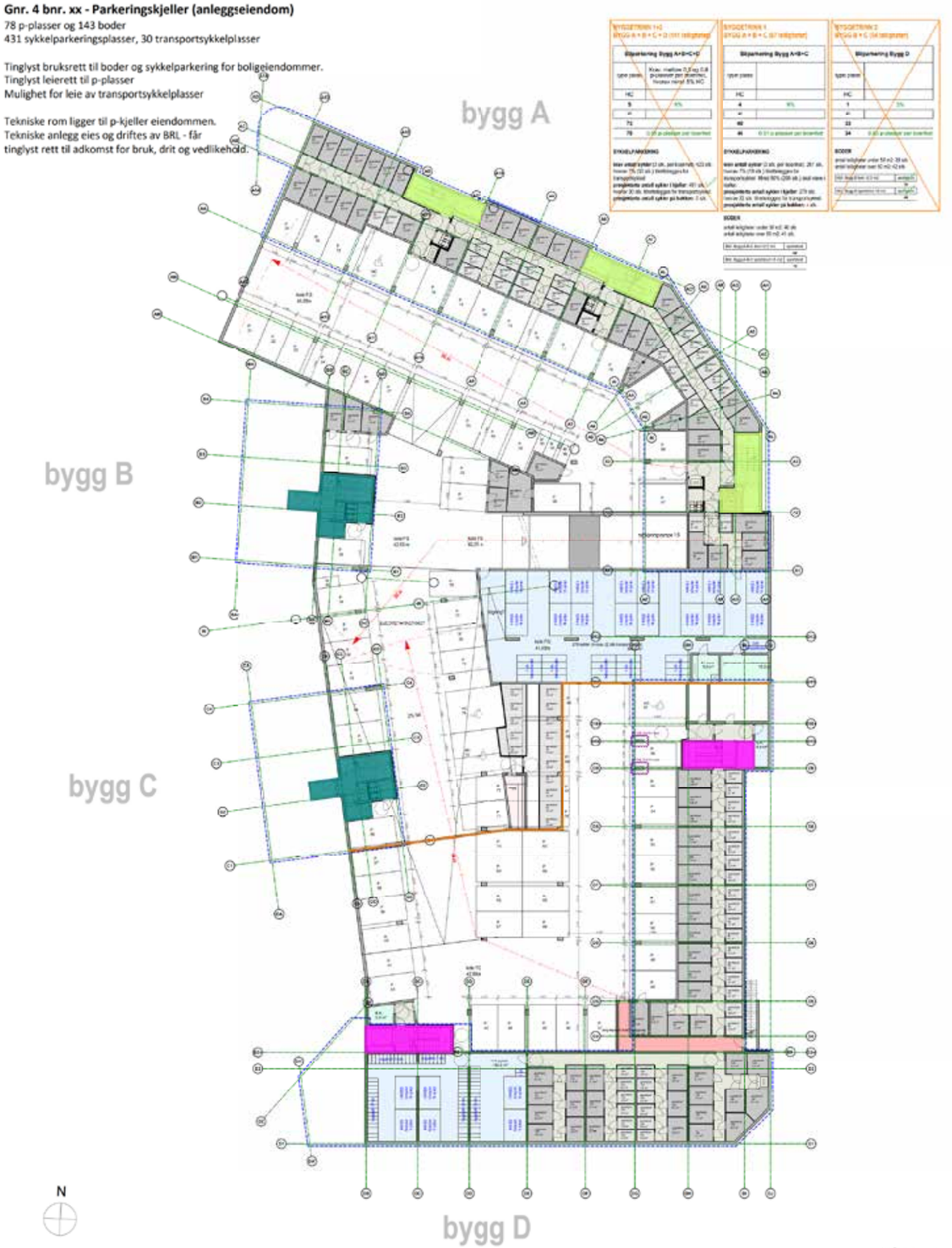
Landskap
Teknisk plan

L O -- 002 — G-03

Gnr. 4 bnr. xx - Parkeringskjeller (anleggseiendom)
78 p-plasser og 143 boder
431 sykkelparkeringsplasser, 30 transportsykkelplasser

Tinglyst bruksrett til boder og sykkelparkering for boligeiendommer.
Tinglyst leierett til p-plasser
Mulighet for leie av transportsykkelplasser

Tekniske rom ligger til p-kjeller eiendommen.
Tekniske anlegg eies og driftes av BRL - får
tinglyst rett til adkomst for bruk, drift og vedlikehold.



Side 2 av 2

Gnr./bnr.: 4/8, 9, 11, 24, 38, 65 og 121
Forprosjekt — **Felt BBB1 + BBB2** — Plan -1. kjeller — Utskrift: 15.09.2023
Gildheimsvegen Felt BBB1 og BBB2 — 1:350, 1:2, 1:1, 1:3 (A3)

TRYM

PKA
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgt. 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

2021.36

AREALOVERSIKT

Gildheim, <org.nr.>

gnr. 4 bnr. x i Trondheim kommune

Adresse	NR	HNR	ETG	Leilnr.	SNR	BRA	A	Teller	Nevner	Tillegg
			1	B-105	**1**	24,9	24,9	25	1516	
			1	B-101	**2**	32,6	32	32	1516	
			1	B-102	**3**	43,7	43,7	44	1516	
			1	B-103	**4**	34,3	34,3	34	1516	
			1	B-104	**5**	43,7	43,7	44	1516	
			2	B-201	**6**	32,6	32	32	1516	
			2	B-202	**7**	43,7	43,7	44	1516	
			2	B-203	**8**	34,3	34,3	34	1516	
			2	B-204	**9**	83,4	83,4	83	1516	
			3	B-301	**10**	32,6	32,6	32	1516	
			3	B-302	**11**	43,7	43,7	44	1516	
			3	B-303	**12**	34,3	34,3	34	1516	
			3	B-304	**13**	83,4	83,4	83	1516	
			4	B-401	**14**	32,6	32	32	1516	
			4	B-402	**15**	43,7	43,7	44	1516	
			4	B-403	**16**	34,3	34,3	34	1516	
			4	B-404	**17**	83,4	83,4	83	1516	
			1	C-105	**18**	24,9	24,9	25	1516	
			1	C-101	**19**	32	32	32	1516	
			1	C-102	**20**	43,7	43,7	44	1516	
			1	C-103	**21**	34,3	34,3	34	1516	
			1	C-104	**22**	43,7	43,7	44	1516	
			2	C-201	**23**	32	32	32	1516	
			2	C-202	**24**	43,7	43,7	44	1516	
			2	C-203	**25**	34,3	34,3	34	1516	
			2	C-204	**26**	83,4	83,4	83	1516	
			3	C-301	**27**	32	32	32	1516	
			3	C-302	**28**	43,7	43,7	44	1516	
			3	C-303	**29**	34,3	34,3	34	1516	
			3	C-304	**30**	83,4	83,4	83	1516	
			4	C-401	**31**	32	32	32	1516	
			4	C-402	**32**	43,7	43,7	44	1516	
			4	C-403	**33**	34,3	34,3	34	1516	
			4	C-404	**34**	83,4	83,4	83	1516	
								1516		

11.09.23: BRA hentet fra prisliste datert 21.08.23
11.09.23: A hentet fra tegninger datert 25.08.23
<dato>: Adresser og hnr hentet fra adressevedtak datert <dato>.





Kjøpsprosessen

Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper? Her får du svarene.

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt, er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det er/ fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Før overtakelse får man sammen komme inn i boligen for en ferdigbefaring. På en slik befaring går man over boligen for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles i de fleste tilfeller senest 4 uker før (spør megler hva som gjelder for ditt kjøp). Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f.eks. kjøkken og bad, fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en tilleggskostnad.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Når du kjøper ny bolig som forbruker, gjelder Bustadoppføringslova. Loven regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny bolig, det vil si bolig som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Loven inneholder blant annet bestemmelser om entreprenørens plikter i forbindelse med arbeidet, samt hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger forsinkelse eller mangel i den forbindelse. Etter ferdigstillelse gir loven deg en reklamasjonstid på fem år.

På boligjakt – men har for lite egenkapital?



Maks100

Med Maks100 finnes det muligheter for deg som ønsker å kjøpe bolig, men har for lite egenkapital. På lag med SpareBank 1 SMN kan vi hjelpe. Vi i Trym har et bredt utvalg av boligprosjekter med attraktive beliggenheter flere steder i Trondheim.

Oppdag Tryms spennende boligprosjekter, og sjekk dine finansieringsmuligheter: trym.no

Nom. rente 4,94 %. Eff. rente 5,13 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.505.753. Totalt kr 3.505.753. Priseksemplet gjelder grønt førstehjemslån.

SpareBank 1 SMN Bank Eiendom

TRYM

Bindende bekreftelse på kjøp for Gildheim bygg B/C

Leil. nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

☐ Ønsker leierett med leieplikt til p-plass i parkeringskjeller. Kostnader til leie og drift besørges av kjøper.

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper(e):

Navn _____ Personnr. _____

Personnr. _____ Tlf. _____

Tlf. _____ E-post: _____

E-post: _____ Adresse: _____

Adresse: _____ Poststadr.: _____

Poststadr.: _____ Dato / sted: _____

Dato / sted: _____ Underskrift: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

gildheim.no

Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler
Mobil: 916 65 104
katrine.borren@em1.no

Nermin Lizde
Eiendomsmegler
Mobil: 959 63 077
nermin.lizde@em1.no

Tara Fagerstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 948 15 713
tara.fagerstad@em1.no

TRYM

EiendomsMegler 1